

TITULO I

CARACTERISTICAS GENERALES URBANISTICAS DEL PLAN

CAPÍTULO 1

MARCOS LEGALES, CONTENIDOS Y EFECTOS

1.1.1 FINALIDADES, DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación de los cascos antiguos de Pasaia desarrolla las Normas Subsidiarias de Pasaia en el ámbito definido en las mismas, y en la delimitación de ámbito de Area de Rehabilitación incoada por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Sus finalidades son las establecidas en el Art. 10.1 del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas en Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, comprendiendo principalmente entre estos fines:

- a) la conservación y rehabilitación integral del tejido edificado de estos conjuntos históricos.
 - b) la consecución de unas adecuadas condiciones de vivienda, a través de las actuaciones que fuesen necesarias en las circunstancias concretas de cada edificio, previendo para ello procedimientos particularizados en cada caso.
 - c) el coherente desarrollo social de los procesos de rehabilitación, favoreciendo el mantenimiento de la población actual y de los usos y actividades acordes con el carácter de ambos cascos.
 - d) la consecución de unas adecuadas dotaciones comunitarias y la incentivación de nuevas actividades que contribuyan a la rehabilitación integrada de los cascos.
 - e) la protección y adecuación del paisaje natural comprendiendo en el ámbito del Plan, en su relación con ambos conjuntos históricos.
2. El marco jurídico del Plan Especial es el definido por la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en su Texto refundido (R.D. 1/1992 de 26 de junio) (en lo sucesivo, Ley del Suelo) y los Reglamentos que la desarrollan. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refieren los artículos del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 3. Constituye asimismo marco jurídico del Plan Especial el Decreto 185/1990 del

Gobierno Vasco, mencionado en el Apartado 1.

4. El Plan Especial constituye, por tanto, el instrumento de ordenación integral de su ámbito, que se delimita en el Plano de Normativa N-1.

Serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Pasaia en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.

1.1.2 TRAMITACION, VIGENCIA Y REVISION.

1. El Procedimiento de tramitación y aprobación del Plan Especial es el establecido en los Arts. 11 y 12 del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, ajustándose a las reglas indicadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos por los Planes Especiales de Reforma Interior.
2. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística del Gobierno Vasco.
3. Podrá procederse a la revisión del Plan Especial en los siguientes casos:
 - a) Cuando se proceda a la revisión de las Normas Subsidiarias, y esa revisión tenga incidencia determinante en el ámbito del presente Plan Especial, en los supuestos previstos en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.
 - b) Cuando se aprueben normas legales de rango jerárquico superior que prevean la revisión.

1.1.3 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL.

1. Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En estos supuestos, la modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
2. Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente Plan que sean afectados por las mismas.
3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial, adecuándose en particular a lo previsto en los Artículos 128 y 129 de la Ley del Suelo y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

1.1.4 EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.

La entrada en vigor del Plan Especial determina los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

El Ayuntamiento de Pasaia regulará el procedimiento y formas de consulta o información.

- b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

1.1.5 RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL.

- 1. Los Bienes Culturales calificados y su entorno, incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, serán objeto de las medidas de protección previstas en la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco.

Los procedimientos de autorización y notificación a la Diputación Foral de Guipuzcoa y las competencias del Ayuntamiento, serán las previstas en el Capítulo II de la Ley, con los requisitos aplicables en cada caso.

- 2. El presente documento tiene el carácter de los Planes Especiales de Protección previstos en el Título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español del 25 de Junio de 1.985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y Real Decreto de desarrollo, número 111/1986 de 10 de Enero.

2.1 Se establecen, por ello, las determinaciones y recomendaciones exigidas en los Artículos 20 y 21 de la citada Ley, relativas a los siguientes aspectos:

- a) El orden prioritario de instalación de usos públicos en los edificios especialmente adecuados para esas actividades.
- b) La delimitación de Areas de Rehabilitación Integrada.
- c) La catalogación de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, incluyendo tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas, así como de los componentes actuales que los acompañan.
- d) El establecimiento de grados adecuados de protección para los diferentes

elementos de interés, previendo la protección integral para los elementos singulares, y definiendo los criterios específicos de actuación en cada elemento afectado por normativa de protección.

- 2.2. Las remodelaciones urbanas previstas en el presente Plan Especial se ajustan a lo indicado en el epígrafe 2 del Artículo 21, en tanto que tienen por finalidades mejorar la configuración de la escena urbana, y resolver graves deficiencias provocadas por edificaciones inadecuadas, o por elementos degradantes, definiendo para ello formas de ordenación coherentes con la morfología urbana y las tipologías edificatorias de ambos Conjuntos Históricos.

Las previsiones de actuaciones de sustitución parcial o total de inmuebles se ajustan asimismo a lo señalado en epígrafe 3 del citado Artículo 21, encontrándose justificadas en todos los casos por motivos de interés cultural, al afectar a edificios o elementos construidos incongruentes con el conjunto histórico, y al definir unas condiciones de edificación integradas en ese entorno, contribuyendo por ello a su valoración.

CAPITULO 2.

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

1.2.1 ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION.

La documentación del Plan Especial se estructura de la forma siguiente:

- 1) Documentos del Estudio Socio-Urbanístico.
- 2) Documentos del Plan Especial
 - 2.1.) Documentos generales, referidos a todo el ámbito del Plan Especial.
 - 2.2) Documentos de ordenación de áreas particulares.
 - 2.3) Documentos particularizados para cada edificio o unidad edificatoria.

1.2.2 DOCUMENTACION DE CARACTER GENERAL.

De acuerdo con lo exigido en el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento, y en el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, el Plan Especial se encuentra compuesto por los documentos de carácter general que se señalan a continuación:

1. MEMORIA GENERAL Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Este documento se refiere, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la redacción del Plan Especial.
- b) Estudio de la formación histórica.
- c) Información y análisis de la estructura urbana y la edificación.
- d) Estudio de los usos y actividades.
- e) Condiciones del vecindario.
- f) Evaluación general de las condiciones de la actuación.
- g) Características generales de la ordenación propuesta.

2. PLANOS GENERALES DE INFORMACION, NORMATIVA E IMAGEN FINAL

2.1 Planos de Información incorporados en el Documento de Estudio Socio-Urbanístico (1:500)

IG-1 a IG-8	Cartografía actual - Parcelación
	Estado actual de la edificación. Planta tipo.
2.0-1.1 a 2.0-1.4	San Juan.
2.0-2.1 a 2.0-2.4	San Pedro.

	Tipología de la edificación. Tipos edificatorios.
2.1-1.1 y 2.1-1.2	San Juan.
2.1-2.1 y 2.1-2.2	San Pedro
	Estado de conservación de los edificios.
2.2-1.1 y 2.2-1.2	San Juan
2.2-2.1 y 2.2-2.2	San Pedro
	Antigüedad de los edificios.
2.3-1.1 y 2.3-1.2	San Juan
2.3-2.1 y 2.3-2.2	San Pedro
	Identificación de valores arquitectónicos, históricos y ambientales
2.4-1.1 y 2.4-1.2	San Juan
2.4-2.1 y 2.4-2.2	San Pedro
	Condiciones de Habitabilidad
2.5-1.1 y 2.5-1.2	San Juan
2.5-2.1 y 2.5-2.2	San Pedro
	Configuración arquitectónica actual
2.7/D1 a 2.7/D7	San Juan
2.7/K1 a 2.7/K.5.b	San Pedro
	Codificación de unidades edificatorias y características dimensionales y de usos.
3.1-1.1 y 3.1-1.2	San Juan
3.1-2.1 y 3.1-2.2	San Pedro
	Edificios con uso dominante de viviendas
3.2-1.1 y 3.2-1.2	San Juan
3.2-2.1 y 3.2-2.2	San Pedro
	Condiciones de ocupación de los edificios de vivienda
3.3-1.1 y 3.3-1.2	San Juan
3.3-2.1 y 3.3-2.2	San Pedro
	Régimen de propiedad de los terrenos y edificios.
4.1-1.1 y 4.1-1.2	San Juan
4.1-2.1 y 4.1-2.2	San Pedro
	Servicios urbanos
Sa	Abastecimiento de aguas
Sb	Red de alumbrado público
Sc	Red de saneamiento
	Características de los espacios libres.
6.1-1.1 a 6.1-1.4	San Juan
6.1-2.1 a 6.1-2.4	San Pedro
	2.2 Planos de Normativa (1:250)

I.1	Delimitación del Area de Rehabilitacion Integrada Delimitacion de Areas Calificación de Espacios Libres y equipamientos comunitarios. Sistema local de transportes y
-----	--

comunicaciones.

I.2/D.1 y D.2 San Juan
I.2/K.1 y K.2 San Pedro

Calificación de la edificación existente

N.1/D.1 a D.7 San Juan
N.1/K.1 a K.7 San Pedro

Ordenación de la planta de la edificación.

N.2/D.1 a D.7 San Juan
N.2/K.1 a K.7 San Pedro

Ordenación de alturas de la edificación

N.3/Planos guía
N.3/D1 a D.14 San Juan
N.3/K.1 a K.11 San Pedro

3. **NORMATIVA GENERAL**

Los documentos escritos de la Normativa general comprenden los siguientes títulos:

- TITULO I.- Características generales urbanísticas del Plan
- TITULO II.- Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Especial.
- TITULO III.- Regulación de la conservación y adecuación de los inmuebles.
- TITULO IV.- Tipos de actuaciones y condiciones de ejecución mismas.
- TITULO V.- Calificación de las edificaciones y solares existentes.
- TITULO VI.- Regulación de las condiciones dimensionales y volumétricas de la edificación.
- TITULO VII.- Regulación de las actuaciones en la configuración exterior de edificios protegidos.
- TITULO VIII.- Condiciones compositivas y formales de la configuración exterior de la nueva edificación o de adecuación de edificios no protegidos.
- TITULO IX.- Regulación de los usos.
- TITULO X.- Condiciones de las viviendas.
- TITULO XI.- Areas y Unidades de Desarrollo Específico
- ANEXO I.- Aplicación de las Fichas de Normativa Particularizada de las Actuaciones y los Usos.

4. **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

1.2.3 PLANOS DE IMAGEN FINAL INDICATIVA.

a) PLANOS GENERALES PARA TODO EL AMBITO DEL PLAN

Propuesta indicativa de actuaciones en la edificación.

P.1-D.1 a P.1-D.8 San Juan
P.1-K.1 a P.1-K.8 San Pedro

Propuesta indicativa de actuaciones en espacios libres

P.1e-D1 y D2 P.1e-K1 y K2

b) PLANOS DE AREAS PARTICULARIZADAS

Propuesta indicativa de ordenación de áreas

San Juan

P.2-D.1.B Area de Bordialaborda
P.2-D.2.J Area de la Iglesia de San Juan
P.2-D.3.A Entorno de la Iglesia de Sta. Ana y Plazuela de la Piedad.
P.2-D.4.S. Plaza de Santiago
P.2-D.5.Bo Entorno de la Iglesia del Sto.Xto. de Bonantza.

San Pedro

P.2-K.1.F Frente del Embarcadero
P.2-K.2.T Area de Torreatze
P.2-K.3.P Detalles Pso. de Puntas

1.2.4 DOCUMENTACION DE INFORMACION, NORMATIVA Y PROPUESTA INDICATIVA PARTICULARIZADA PARA CADA EDIFICIO.

Fichas de información.

- Localización del edificio.
- Documentación fotográfica
- Configuración arquitectónica actual.
- Características estructurales y elementos constructivos.
- Elementos inadecuados en edificios de interés.
- Características históricas, tipológicas y arquitectónicas.
- Condiciones de adecuación estructural y funcional.
- Dimensiones, usos y ocupación.
- Uso, ocupación y condiciones de vivienda.
- Información sobre los residentes y la vivienda.

Fichas de Normativa y Propuesta Indicativa.

- Normativa de protección y de regulación de actuaciones y usos.
- Elementos tipológicos interiores de interés.
- Elementos disconformes a adecuar.
- Propuesta indicativa para la adecuación de la planta
- Propuesta indicativa para la adecuación de la fachada

- Condiciones de financiación y gestión.

TITULO II

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1

CONCEPTOS GENERALES

2.1.1 INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Pasaia el desarrollo y ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las leyes y en la Normativa del presente Plan.
2. La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como la Diputación Foral de Guipuzcoa y, en su caso, los organismos de la Administración Central y otros Entes Públicos, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, y desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia.
3. El desarrollo y ejecución del Plan Especial se efectuará en los marcos de financiación y gestión establecidos por el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco para las Areas de Rehabilitación Integrada.

2.1.2 PREVISION DE LA CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD URBANISTICA DE REHABILITACION.

1. De acuerdo con lo previsto en el mencionado Decreto 189/1990, el Ayuntamiento de Pasaia, constituirá una Sociedad Urbanística conjuntamente con la Administración General de la Comunidad Autónoma y la Diputación Foral de Guipuzcoa.

La Sociedad Urbanística de Rehabilitación podrá ser promovida conjuntamente con otras Coporaciones Locales de la comarca afectadas por problemas similares, si se estimara conveniente por razones de eficiencia técnica y de gestión, según lo previsto en el punto 10 del Art. 18 del Decreto 189/1990.

2. La Sociedad Urbanística de Rehabilitación tendrá la consideración de Sociedad de Carácter Público, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del Art. 18 del Decreto 189/1990.

Revestirá la forma de Sociedad Anónima, siéndole de aplicación la regulación

del Real Decreto 1169/1978 de 2 de Mayo.

2.1.3. FUNCIONES DE LA SOCIEDAD URBANISTICA DE REHABILITACION.

1. La Sociedad Urbanística de Rehabilitación podrá obtener la Concesión Administrativa para la gestión de la ejecución del Plan Especial de Rehabilitación, si así lo decidieran las Administraciones Públicas que la constituyeran, en el ámbito de sus competencias.

Dicha Concesión Administrativa conllevará la condición de beneficiario para las posibles actuaciones de expropiación en desarrollo del Plan Especial, y la subrogación en las facultades de la Administración para la ejecución material de actuaciones previstas en el Plan.

2. La Sociedad Urbanística de Rehabilitación podrá tener los fines siguientes:
 - a) el seguimiento y actualización del Estudio Socio-Urbanístico.
 - b) la redacción de Estudios de Detalle y de cualquier Proyecto tipificado en el Capítulo 4 de este Título, tanto sobre edificaciones públicas como privadas.
 - c) la Contratación para la ejecución material de actuaciones públicas previstas en el Plan.
 - d) la colaboración en la redacción y gestión de las Bases, Estatutos y Proyectos de Compensación en las Unidades de Ejecución que se desarrollasen con ese sistema.
 - e) la promoción y contratación de actuaciones en edificaciones o solares de propiedad privada, cuando se desarrollasen en Convenio u otro acuerdo contractual con los propietarios y usuarios afectados.
 - f) la redacción de documentos técnicos de Ordenes de Ejecución de Obras, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento, u otras Administraciones competentes.
 - g) la realización de obras en procedimiento de Ejecución Sustitutoria, por concesión expresa del Ayuntamiento, o de la Administración que hubiera emitido la Orden.
 - h) la redacción de cualquiera de las Ordenanzas específicas a que se hace referencia en el Art. 2.2.3 para su tramitación en la Administración competente.
 - i) la redacción del inventario y documentación del Registro de Solares y

Terrenos sin Urbanizar y de Edificaciones ruinosas e inadecuadas, previsto en el Art. 2.3.4.

- j) la gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución del Plan Especial o del desarrollo del Area de Rehabilitación Integrada.
- k) Otros fines relacionados con los anteriormente indicados, y con los explícitamente incluidos en los puntos 7 y 8 del Art. 18 del Decreto 189/1990.

2.1.4 INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN.

El desarrollo del Plan Especial se efectuará con los siguientes instrumentos:

- a) De ordenación.
- b) De gestión.
- c) De ejecución.

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.2.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Con el fin de detallar la ordenación de áreas determinadas, o de regular aspectos urbanísticos complementarios, se prevén las siguientes clases de instrumentos de ordenación para el desarrollo del Plan Especial.

- a) Estudios de Detalle.
- b) Ordenanzas Municipales Especiales.

2.2.2 PREVISION DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AREA DE BORDALABORDA.

El Plan remite a su ordenación mediante Estudio de Detalle al área de Bordalaborda, en Donibane, que se delimita en los correspondientes planos N-1, con las condiciones de actuación que se señalan en el Título XI.

2.2.3 ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrá aprobar Ordenanzas Municipales en desarrollo de los criterios del Plan Especial, o de las normas o recomendaciones del mismo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Regulación particularizada de las actividades y usos, de acuerdo con la asignación genérica de usos efectuada en el Plan Especial.
- b) Regulación del tráfico y aparcamiento.
- c) Especificación de aspectos constructivos o formales de los tipos de obras autorizadas.
- d) Supervisión y control municipal de las obras.
- e) Contenido y tramitación de los proyectos.
- f) Regulación de la fiscalidad municipal, con el fin de incentivar determinados tipos de obras o usos, entre los autorizados por el Plan Especial.
- g) Establecimiento de ayudas económicas o técnicas, específicas o complementarias de las previstas por otras Administraciones, para el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

- h) Publicidad, carteles y otros elementos colocados en espacios públicos.
- i) Organización exterior y composición de fachadas de locales comerciales.
- j) Programa de adecuación de Fachadas, con Proyectos y Direcciones Técnicas públicas, y con subvenciones públicas específicas.
- k) Cualquier otro aspecto acorde con los criterios y objetivos del Plan.

CAPÍTULO 3

INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1 CLASES DE INSTRUMENTOS DE GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Se establecen los siguientes instrumentos de gestión, además de los que pudiera prever la Sociedad Urbanística de Rehabilitación, en el ámbito de sus competencias:

- a) Unidades de Ejecución.
- b) Unidades edificatorias o elementos Fuera de Ordenación.
- e) Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas.

2.3.2. UNIDADES DE EJECUCION.

1. El Plan Especial establece la siguiente Unidad de Ejecución Discontinua:

Unidad de ejecución discontinua UA-1, que se delimita en los Planos N-1, con las condiciones de actuación que se detallan en el Título XI, formada por:

- a) Nuevo edificio de vivienda en Torreatze unidad edificatoria 2T-9bis
 - b) Nuevo edificio de vivienda en Torreatze, unidades edificatorias: 2T-5 y 2T-4bis.
 - c) Nuevo edificio de vivienda en Torreatze, unidades edificatorias: 2T-1 y 2T-2.
 - d) Sustitución del edificio 2K-48
2. El sistema de actuación en esta Unidad será el de Expropiación.

2.3.3 UNIDADES EDIFICATORIAS O ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION.

1. Las Unidades Edificatorias Fuera de Ordenación se determinan en los Planos de Normativa N1, previéndose diferentes finalidades en la declaración de Fuera de Ordenación.
2. En las Unidades declaradas Fuera de Ordenación para su demolición y creación

de espacios libres se aplicarán los mecanismos previstos por la Ley del Suelo para esas finalidades.

3. Las Fichas particularizadas de los edificios determinan los cuerpos o elementos Fuera de Ordenación, a suprimir, o en su caso a sustituir por elementos conformes al Plan Especial.
4. Los elementos o cuerpos definidos como ELEMENTOS DISCONFORMES A ADECUAR en las correspondientes Fichas Particularizadas de los edificios, tienen el carácter de Fuera de Ordenación, a los efectos legales pertinentes.

2.3.4 REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR Y DE EDIFICACIONES RUINOSAS E INADECUADAS

En el Plazo máximo de dos años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento procederá a la inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas de los solares o edificaciones que presentasen las condiciones establecidas a ese respecto en la Ley del Suelo, y en particular, en su Capítulo 5.

CAPÍTULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.4.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

1. La ejecución de las actuaciones determinadas por el Plan Especial se realizará mediante proyectos técnicos, que, según sus contenidos y características, se clasifican en:
 - a) Proyectos de urbanización.
 - b) Proyectos de adecuación del ambiente urbano
 - c) Proyectos de edificación.
 - d) Proyectos de instalaciones.
 - e) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y estéticas.
2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias se redactarán conforme a lo exigido por la legislación vigente, las Normas Subsidiarias y, en su caso, las Ordenanzas o Instrucciones Técnicas municipales específicas, aplicándose asimismo los requisitos complementarios exigidos en la presente Normativa.

2.4.2 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo señalado en los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, constituyen los instrumentos para la definición técnica de obras de urbanización previstas en el Plan Especial.
2. Los Proyectos de Urbanización comprenderán, al menos, los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el grado de precisión y documentación complementaria requerida para la coherente realización de las obras previstas. En cualquier caso, la documentación deberá incluir además:
 - a) Plano general a escala mínima 1:200. Los proyectos que se refieran al acondicionamiento de espacios libres públicos comprenderán, al menos, un plano a escala mínima 1:100, donde se detallen las características de la pavimentación o jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos de la actuación.

- b) Plan de obras, señalando tanto el plazo final, como, en caso de obras en fases, los distintos plazos parciales.

2.4.3 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE ADECUACION DEL AMBIENTE URBANO.

1. Estos tipos de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y, en su caso, la adecuación de fachadas y elementos exteriores de los edificios, en áreas de características homogéneas, y, en particular, en aquellas que son objeto de Estudio y Propuestas Indicativas en el Plan Especial.

Estos proyectos tendrán en todos los casos los contenidos de un proyecto de urbanización unitario para la adecuación integral de los espacios libres públicos afectados, incluyendo por tanto:

- a) Pavimentación de viario y aparcamientos.
- b) Pavimentación de espacios libres públicos.
- c) Obras de adecuación ambiental, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación.
- d) Alumbrado público.
- e) Mobiliario urbano.
- f) Señalizaciones.
- g) Redes de instalaciones y servicios urbanos en los que sean necesarios actuaciones.
- h) En su caso, elementos singulares artísticos u ornamentales.

Los Proyectos de adecuación de fachadas y otros elementos exteriores de los edificios tendrán los contenidos de los Proyectos de Ejecución de edificación para esos componentes, y preverán explícitamente un plano de color y tratamiento de señalización, rótulos y otros aspectos de fachadas de locales comerciales.

2. **Efectos**

Los proyectos relativos a los espacios libres públicos serán vinculantes, para la Administración y los particulares.

Complementariamente, los Proyectos de Adecuación del Ambiente Urbano podrán definir la adecuación de fachadas y elementos exteriores de los edificios que den frente a los espacios públicos.

En tal caso, con la aprobación del proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios su realización mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, asumiendo los compromisos económicos pertinentes en los casos de obras que excedan de los deberes de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Art. 246 de la Ley del Suelo.

3. **Tramitación y aprobación**

La redacción de los Proyectos de Adecuación del Ambiente Urbano se efectuará por iniciativa municipal o de otras Administraciones, con acuerdo del Ayuntamiento, o por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación.

La tramitación y aprobación de los mismos seguirá los procedimientos previstos para los proyectos de urbanización en la Reglamentación Urbanística.

PROYECTOS DE EDIFICACION

2.4.4 CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

Los proyectos de edificación podrán tener por objeto, conjunta o independientemente, las siguientes clases generales de obras:

- a) Actuaciones en las construcciones y espacios existentes.
- b) Actuaciones de nueva edificación.

En cualquiera de las dos clases, los proyectos se referirán a uno o varios de los tipos de obras definidos por el Plan Especial, ajustándose a la normativa general establecida en el mismo para cada tipo de obras, así como a las condiciones específicas fijadas en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

2.4.5 TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES.

Según el tipo de obras cuya ejecución se prevea, los proyectos adoptarán una o varias de las siguientes denominaciones que se señalan en el Título IV de la presente Normativa.

En caso de incluir varios tipos de obras, la denominación del proyecto se referirá a la de mayor entidad.

2.4.6 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA.

1. **Documentación general para todos los tipos de actuaciones**

Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones y espacios existentes, para la tramitación de la licencia de obras comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica de las Normas Subsidiarias o instrucciones municipales, y en cualquier caso la siguiente documentación general:

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa particularizada del edificio.
- f) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

2. **Documentación complementaria para todas las actuaciones que afecten a fachadas y otros elementos exteriores**

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:100 y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
- b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos.

- c) Detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.
- d) Justificación de la supresión de elementos disconformes, y proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.
- e) Cuando se trate de una actuación que suponga una nueva composición de fachada, se incorporará su alzado sobre Plano de fachada del entorno urbano inmediato a escala 1:100 o 1:200 pudiendo disponerse para ello de los Planos que forman parte de la documentación del Plan, y que serán proporcionados por el Ayuntamiento.

3. **Documentación específica para los proyectos en edificios afectados por Normativa de Protección**

Cuando el proyecto de obras se refiera a un edificio afectado por Normativa de Protección, se incluirán además los siguientes documentos específicos:

- a) Memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuando el valor histórico del mismo.
 - b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
4. La documentación citada en los Apartados anteriores será obligatoria, tanto si el Proyecto presentado a tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución.

2.4.7 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION, EXIGIBLE PARA LA CONCESION DE LICENCIA

1. **Documentación general para todos los tipos de actuaciones**

Los proyectos, para la tramitación de la licencia de edificación, comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica de las Normas Subsidiarias o instrucciones municipales, y, además, la siguiente documentación general:

- a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.

- b) Plano de fachada a escala 1:50 en color.
- c) Se presentará un alzado del edificio en el entorno urbano inmediato, pudiendo disponerse para ello de los planos de estado actual y de Propuestas Indicativas de plantas y fachadas a escala 1:100 o 1:200, previa solicitud a los Servicios Técnicos Municipales.
- d) Detalles de soluciones de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20, con detalle particularizado de los balcones.

En caso de proyectar miradores se detallarán alzados y secciones del mismo, a escala mínima 1:20.

Detalles de elementos en cubierta, a escala mínima de 1:20 en caso de buhardillas, áticos abuhardillados y chimeneas.

- 2. Esta documentación será obligatoria tanto si el proyecto presentado o tramitación consiste en un Proyecto Básico como si se trata de un Proyecto Básico y de Ejecución

TITULO III

REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES

CAPÍTULO 1

DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

3.1.1 OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo.
2. Se consideran contenidos en este deber de conservación los siguientes tipos de obras:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los edificios, terrenos, carteles e instalaciones de toda clase en sus condiciones específicas, de seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el presente Capítulo.

3.1.2 CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES.

A los efectos previstos en el Artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las definidas en el Anexo III del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, y en particular las siguientes:

a) **Condiciones de seguridad:**

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros, deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y

constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.

Los revestimientos de fachadas, aleros o cornisas, voladizos de balcones, miradores y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Los elementos de accesos, portal, escaleras y otros elementos, poseerán unas adecuadas condiciones para sus usos.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad.

Los edificios contarán con instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse en buen estado.

La edificación y espacios libres incluidos o anejos a la misma contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

Las viviendas existentes deberán disponer de las instalaciones, servicios higiénicos y de cocina que se fijan en las Ordenanzas del Plan Especial.

c) Condiciones de ornato.

Las fachadas y elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante la limpieza, reparación o reposición de sus materiales, componentes constructivos y acabados. Se exceptúan de esta obligación los cuerpos o elementos declarados Disconformes o Inadecuados, o Fuera de Ordenación.

3.1.3 COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el epígrafe b) del artículo 3.1.1 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste previsto en la Ley del Suelo para la declaración de ruina, ordenando al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias comprendidas dentro del citado porcentaje del 50% del valor actual del inmueble.

CAPÍTULO 2

DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

3.2.1 ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS ACTUACIONES.

La Normativa de Protección de los edificios comporta la aplicación de las medidas legales previstas para los inmuebles catalogados por su interés histórico-artístico, en orden a su conservación, protección y valoración.

Los propietarios de los edificios deberán cumplir esos deberes particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y legislación de protección del patrimonio histórico español y en la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

Las Administraciones Públicas y, en especial, el Ayuntamiento de Pasaia, y los organismos competentes de la Diputación Foral de Guipuzcoa, y del Gobierno Vasco, podrán colaborar económicamente con los particulares en la realización de dichas obras, en razón de la utilidad pública de las mismas.

Para la regulación de esta colaboración se aplicarán las medidas de financiación y subvención previstas por el Gobierno Vasco para las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, con independencia de que las Administraciones Públicas puedan establecer otros procedimientos complementarios, de ayuda económica, técnica y de gestión..

3.2.2 OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS.

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Grado específico de Protección y ajustándose a lo establecido en las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.
2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores disconformes respecto a la Normativa del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos en su caso por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

3. Serán de aplicación en lo que respecta al punto anterior, las determinaciones de las Fichas de ELEMENTOS DISCONFORMES A ADECUAR y de ELEMENTOS INADECUADOS EN EDIFICIOS DE INTERES, que se incluyen en la Documentación de Fichas Particularizadas de los edificios.

3.2.3 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER ORDINARIO.

Comprenderán las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponden a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo, especificado en el Art 3.1.1. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales. Reparación de elementos estructurales de madera vistos en muros.
- b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros, tableros y balaustres de balcones, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.
- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.
- e) Otras obras de conservación o reparación de elementos existentes de interés.

3.2.4 OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO.

1. Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.
2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, o fachadas a espacios privados que contuvieran elementos de interés:
 - a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con revestimientos añadidos incongruentes, se incluirán en estas obras la supresión de estos acabados y la restitución de

acabados conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

- b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán entre estas obras las de reposición de balcones o aleros tradicionales que hubiesen sido suprimidos o alterados, los de restitución de carpinterías de madera de ventanas, o puerta exterior, que hubiesen sido sustituidas por carpinterías metálicas, las de restauración o reposición de balaustres originarios, etc.
 - c) Obras de restitución de la composición originaria de fachadas. Entre estas obras se incluirá, por ejemplo, la recuperación de huecos de balcones actualmente convertidos en ventanas por la realización de antepechos de fábrica, reponiendo carpintería y cerrajería conforme a la originaria, la supresión de aseos en balcones, la adecuación de cuerpos añadidos en planta baja que poseyeran características disconformes o inadecuadas, y otras semejantes.
3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición originaria o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se considerarán como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes originarias que hubieran sido alteradas o mediante la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.
 4. La adecuación de materiales y acabados de construcciones aisladas de carácter auxiliar, que poseyeran características disconformes con el entorno histórico.
 5. Se incluirán asimismo en este concepto obras generales de recomposición de fachadas para su adaptación al entorno histórico, siguiendo en su caso las Propuestas Indicativas efectuadas por el Plan.

CAPÍTULO 3

INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS

3.3.1 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION.

El Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en los deberes con los contenidos mínimos establecidos en el Capítulo 1 de este Título.

La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, hasta la proporción establecida en el epígrafe b) del Artículo 3.1.2 y a costa del Ayuntamiento en la parte que excediese esa proporción, cuando se diese el supuesto previsto en el Artículo 3.1.3

3.3.2 ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO.

1. De acuerdo con lo previsto en el Artículo 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.
2. La orden de ejecución distinguirá:
 - a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, incluidas por tanto en el concepto de **obras de interés arquitectónico de carácter ordinario**.
 - b) Las obras que excediesen de esos deberes, incluidas en el concepto de **obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario**.
3. Las **obras de carácter ordinario** se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.
4. Las **obras de carácter extraordinario** serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo.

3.3.3 PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO.

La emisión de órdenes de ejecución de **obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario**, por parte del Ayuntamiento, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

- a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo, y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas en las condiciones establecidas en la Orden.

- b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

3.3.4 EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ley de Procedimiento Administrativo, podrá proceder a la ejecución sustitutoria de las mismas.
2. En caso de que se tratase de obras comprendidas dentro de los deberes generales de conservación de los inmuebles o de obras de adecuación arquitectónica de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse, y en su caso, dentro de la proporción establecida en el epígrafe 2.b) del Artículo 3.1.2
3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación no comprendidas en los deberes generales de la propiedad, fijados en el Cap. 1 o de **obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario**, no podrá exigirse el pago de las mismas.

CAPÍTULO 4

SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES

3.4.1 SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA.

1. Conforme a lo establecido en el Art. 247 de la Ley del Suelo, cuando alguna contrucción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro de los impidiera.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos, según el Art. 247 de la Ley del Suelo.
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
5. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V, Sección 1ª, de la Ley del Suelo, y otras disposiciones legales aplicables..

3.4.2 DECLARACION DE RUINA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. En caso de incoación de expediente de ruina en un edificio protegido, el Ayuntamiento notificará esta circunstancia a las Administraciones competentes en la protección del Patrimonio Histórico y Cultural, para la adopción en su caso de las medidas de salvaguarda previstas en la legislación vigente.
2. Si existiese urgencia y peligro inminente, el Ayuntamiento deberá ordenar las

medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razones de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios, y se preverá además la reposición de elementos de interés, que pudieran técnicamente ser desmontados o retirados.

3. Se aplicará en cualquier caso lo previsto en el Art. 3.4.4. respecto a las condiciones de demolición de los edificios.

3.4.3 LA CALIFICACION DE FUERA DE ORDENACION COMO SUPUESTO DE DECLARACION DE RUINA.

De acuerdo con el Art. 247 de la Ley del Suelo se considerará causa de declaración de ruina la calificación de Fuera de Ordenación de un edificio por parte del presente Plan Especial

3.4.4 CONDICIONES PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO.

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demolerla en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. Los edificios afectados por Normativa de Protección en cualquiera de sus Grados P1, P2 y P3 que fuesen declarados en ruina no podrán ser demolidos, si bien tal declaración tendrá los efectos legales previstos para la resolución de los posibles contratos de arrendamiento.

Se mantendrán en cualquier caso los elementos protegidos en cada edificio según su Grado de Protección.

Se admite excepcionalmente la demolición y reconstrucción de edificios protegidos según las condiciones del Art. 3.4.6, o cuando así se previese en la Normativa del Plan.

El Ayuntamiento podrá exigir del propietario la reparación del edificio con el compromiso de costear las obras que excediesen del 50% de su valor actual.

3. Será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del Proyecto de Demolición de un edificio y del Proyecto Básico de Edificación.

El Ayuntamiento sólo concederá la licencia de Demolición previa comprobación de que el Proyecto Básico de Edificación cumple las Condiciones de la Edificación y Condiciones Compositivas y Formales del presente Plan Especial.

Se establece un plazo máximo de 6 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación.

3.4.5 SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de esos documentos, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

3.4.6 CONDICIONES PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE UN EDIFICIO PROTEGIDO..

Cuando un edificio protegido en Grados P2 o P3, se encuentre en estado ruinoso, y los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que éstos fijasen.

Se presentará levantamiento de estado actual a escala mínima 1:100 y detalle, a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que debieran ser reconstruidos, como aleros, balcones, etc. Se adjuntará además documentación fotográfica pormenorizada.

Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que debieran ser desmontados para su reposición, como tejas, cerrajerías, balaustres, aleros, etc.

La propiedad justificará las adecuadas condiciones de almacenamiento para la preservación de los elementos que debieran ser desmontados y repuestos.

En particular, se velará por los siguientes aspectos:

- a) Si existieran muros de piedra vista se garantizará su reposición.
- b) El espesor real o aparente de nuevos muros exteriores será igual al existente.
- c) La forma e inclinación de la cubierta será idéntica a la existente o, en su caso, a la definida en los Planos de Normativa N-3.

Las condiciones de la reconstrucción se adecuarán a la calificación del edificio, en los Grados P2 o P3a, será obligatoria la reproducción de elementos tipológicos interiores, como el núcleo de escaleras o la propia tipología de las viviendas. En edificios calificados en Grado P3b la organización interior será libre, tendiendo a la aplicación de las tipologías tradicionales de Pasaia.

TITULO IV

TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

CAPITULO 1

TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

4.1.1 CONCEPTOS GENERALES: ACTUACIONES GENERALES Y PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

1. Con el fin de determinar los contenidos de las obras en los edificios existentes, y de regular sus condiciones y efectos, se definen dos tipos de Actuaciones:
 - a) Actuaciones Generales
 - b) Actuaciones Parciales.

4.1.2. CONCEPTO DE ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

1. Se consideran **Actuaciones Generales** en edificios existentes las que afectan a la totalidad de un edificio, o como mínimo a sus elementos comunes e instalaciones generales, según la definición legal de estos elementos.
2. Asimismo, se incluirán en el concepto de **Actuaciones Generales** cualquier tipo de obras cuyo Presupuesto de Ejecución Material por m² útil de la superficie afectada del edificio, supere el 40% del Módulo vigente para la V.P.O.

4.1.3. TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

1. Se definen los siguientes tipos de **Actuaciones Generales** en edificios existentes:
 - 1) Restauración Científica
 - 2) Restauración Conservadora
 - 3) Conservación y Ornato
 - 4) Consolidación
 - 5) Reforma
 - 6) Ampliación.
2. La denominación y contenidos de estos tipos de Actuaciones son los establecidos en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco.
3. Si cualquiera de estos tipos de obras no cumpliera alguno de los dos requisitos fijados en el Art. 4.1.2. se considerará **Actuación Parcial**.

4.1.4. TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES DE DEMOLICION O NUEVA EDIFICACION..

1. Se definen los siguientes tipos de **Actuaciones Generales** de demolición o nueva edificación.
 - 1) Demolición para creación de espacios libres.
 - 2) Demolición y sustitución por nuevo edificio diferente del demolido.
 - 3) Demolición y reedificación.
 - 4) Nueva edificación sobre solar o ruina.

4.1.5. CONCEPTO DE ACTUACIONES PARCIALES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Comprenden cualquier modalidad de obras que afecten únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realicen independientemente, no incluidas en Actuaciones Generales.

Pueden incluir, por ejemplo:

- 1.) Obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los elementos estructurales y constructivos.
 - 2.) Reparación de instalaciones generales, o nuevas instalaciones por sustitución de las existentes o por nueva implantación.
 - 3.) Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios.
 - 4.) Obras de adecuación de fachadas de locales en planta baja.
 - 5.) Obras de acondicionamiento de pisos, locales o espacios libres de los edificios.
2. Con independencia de la caracterización constructiva de las obras, se considerarán **Actuaciones Parciales**:
 - a) aquellas obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios cuyo Presupuesto de Ejecución Material fuese inferior al 20% del Módulo vigente para la V.P.O., por m² útil de la superficie afectada del edificio.
 - b) las obras de acondicionamiento de pisos o locales cuyo Presupuesto de Ejecución Material fuese inferior al 40% del Módulo vigente para la V.P.O. por m² útil de los pisos o locales afectados.

- c) si se conjugasen las actuaciones a que se hace referencia en los apartados anteriores, se aplicarán los módulos económicos de cada tipo de obras.

CAPITULO 2

ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

4.2.1 ACTUACIONES DE RESTAURACION CIENTIFICA

1. Se entiende por Restauración Científica la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

La definición general de este concepto es la realizada en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco.

2. La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo, de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:
 - a) La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
 - b) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.
4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a

Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se encuentren formados por mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.

5. En particular, las actuaciones de Restauración Científica podrán prever las obras a que se hace referencia en el Capítulo III.3 del Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco.

4.2.2 ACTUACIONES DE RESTAURACION CONSERVADORA.

1. Se entiende por Restauración Conservadora la actuación efectuada en un edificio que no posea valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituya una parte interesante del patrimonio edificado, y que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su inadecuada distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

La definición general de este concepto está realizada en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco

2. Las actuaciones de Restauración Conservadora conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones de los Planos de Ordenación de la Edificación del Plan Especial, o de las Fichas Particularizadas de los edificios.
3. Se distinguen tres categorías de Actuaciones de Restauración Conservadora, A, B y C, de acuerdo con lo indicado en el Anexo I del Decreto 189/1990.

Esta Disposición define las características de los edificios a los que cabe aplicar cada una de esas Categorías, y señala los tipos de obras que comporta cada una de ellas.

Las Fichas Particularizadas de los edificios del presente Plan definen, en los casos de aplicación de Actuaciones de Restauración Conservadora, la Categoría aplicable, A, B o C.

En particular, la aplicación de cada una de estas Categorías supone las siguientes implicaciones específicas en la realización de las obras que afecten a elementos estructurales:

- a) En la Categoría A no podrán modificarse las cotas ni las posiciones de elementos estructurales como muros, forjados, escaleras y cubierta, con independencia de que se actúe sobre ellos mediante obras de consolidación o sustitución.
 - b) En la Categoría B se admite la modificación de cotas de los forjados, siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
 - c) En la Categoría C, que actúa sobre edificaciones parcialmente demolidas, las obras tenderán a restablecer las condiciones estructurales originarias.
4. En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Constructiva del edificio y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas, definidas en el Plan Especial, de acuerdo con el Anexo III del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco.

4.2.3. ACTUACIONES DE CONSERVACION Y ORNATO

1. Se consideran Actuaciones de Conservación y Ornato las definidas en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, y comprenden, aisladamente o globalmente, las obras necesarias para alcanzar el Nivel de Adecuación Estructural y Constructivo del edificio y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas, salvo las obras incidentes en la estabilidad estructural de la edificación, que se incluyen en los conceptos de Actuaciones de Restauración, en cualquiera de sus variantes, Consolidación o Reforma.
2. Las Actuaciones de Conservación y Ornato pueden realizarse tanto en edificios Protegidos como No Protegidos. En caso de edificios Protegidos deberán realizarse en coherencia con sus características tipológicas y valores arquitectónicos e históricos.

4.2.4. ACTUACIONES DE CONSOLIDACION.

1. Se consideran Actuaciones de Consolidación las definidas en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco. Comprenden siempre obras dirigidas a la mejora de la estabilidad del edificio, pudiendo incluir además cualquier tipo de obras dirigido a la consecución del Nivel de Adecuación Estructural y

Constructivo y de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.

2. Las Actuaciones de Consolidación pueden suponer tanto el reforzamiento, en su sentido estricto, de los elementos estructurales existentes como su sustitución. En el caso de que se tratase de un edificio Protegido, la sustitución implicará el cumplimiento de las exigencias que fuesen aplicables, en cuanto a reproducción de su posición, sus dimensiones, o sus características materiales y constructivas. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y ventanas, salvo cuando la Ficha Particularizada de Normativa del edificio lo prohibiese explícitamente.

4.2.5 ACTUACIONES DE REEDIFICACION.

1. Se consideran Actuaciones de Reedificación las definidas en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco. Se aplicarán únicamente a edificios que no posean valores arquitectónicos específicos que aconsejen la ejecución de Actuaciones de Restauración, en cualquiera de sus tipos. En caso de edificios Protegidos, mayoritariamente alterados y constructivamente irrecuperables, se admite su reedificación, asimilable a la Restauración Conservadora en su categoría C, aplicando los procedimientos señalados en el Art. 3.4.6.
2. En caso de edificios No Protegidos, las Actuaciones de Reedificación implicarán la realización de su configuración exterior de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.
3. Con independencia de la calificación del edificio, estas Actuaciones implicarán siempre la eliminación de Elementos Disconformes o Inadecuados, que se señalasen en las Fichas respectivas del edificio, u otras que fuesen identificadas como tales por los Servicios Técnicos Municipales.
4. A juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrá exigirse la ejecución de Actuaciones de Sustitución y Nueva Edificación, en lugar de Reedificación, cuando la tipología o la organización interior del edificio sean inadecuadas.

4.2.6 ACTUACIONES DE REFORMA

1. Se consideran Actuaciones de Reforma las definidas en el Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, que pueden incluir cualquiera de los tipos de obras de las Actuaciones de Conservación y Ornato, o de Consolidación, y además, las de modificación de la distribución de los espacios interiores, la modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los diversos elementos estructurales verticales y horizontales, escaleras y cubierta, y la modificación de las fachadas exteriores e interiores, aplicando en cada caso las condiciones exigibles de la calificación del edificio.

2. Las Actuaciones de Reforma podrán suponer por tanto la modificación parcial, mayoritaria o total de la configuración estructural y organización espacial interior, pero manteniendo siempre los elementos de cerramiento, esto es, fachadas y cubierta, que definen el volumen del edificio.
3. En los edificios Protegidos en que se autoricen obras de reforma, deberá mantenerse la configuración originaria de las fachadas, suprimiendo o adaptando posibles elementos inadecuados y disconformes, y ajustando en su caso la composición de la fachada con las tolerancias que pudiera autorizar la Normativa del edificio.
4. En los edificios No Protegidos en que se autoricen Actuaciones de Reforma, si ésta es de carácter mayoritario o total, deberá procederse a la recomposición de las fachadas y, en su caso, cubiertas, de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan y las Normas Particularizadas del edificio.
5. Las Actuaciones de Reforma deberán permitir alcanzar en cualquier caso el Nivel de Adecuación Estructural y Constructiva del edificio y las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas. Para ello, si fuera necesario, deberán suponer la realización de patios interiores o la modificación de los existentes, así como la adecuación del portal, núcleo de escaleras y de otros elementos de la red de accesos a las Normas del Plan.

4.2.7 ACTUACIONES DE AMPLIACION.

1. Se consideran actuaciones de ampliación las que tienen por objeto el incremento de la superficie construída del edificio.
2. Las actuaciones de ampliación sólo podrán efectuarse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente adecuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos.

3. En edificios afectados por Normativa de Protección la ampliación se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la composición y la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así lo determinen específicamente los Servicios Técnicos Municipales.
4. Cuando la ampliación se efectuase sobre suelo de titularidad municipal, el

Ayuntamiento podrá optar por su cesión gratuita si se juzgara que la actuación posee interés público por contribuir a la mejora del paisaje urbano, por ejemplo por suprimir construcciones disconformes, o resolver los problemas creados por muros ciegos, o deficiencias ambientales o estéticas de cualquier orden.

CAPITULO 3

ACTUACIONES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

4.3.1 ACTUACIONES DE DEMOLICION.

Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:

- a) Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) Demolición parcial de un edificio.
- c) Demolición total de un edificio.

4.3.2 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION.

Se incluyen en este concepto diferentes tipos de obras:

- a) De **reconstrucción**. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido o en el que se realice previamente su demolición, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su analogía constructiva.

También se incluyen en este concepto las obras de reproducción de elementos o de la totalidad de edificios protegidos cuya demolición fuera autorizada, por su extremo e irreversible deterioro estructural o su precariedad constructiva.

Se aplicarán en cualquier caso las condiciones fijadas en el Art. 3.4.6

- b) De **nueva planta**, en solares vacantes, o previa demolición de un edificio existente.

4.3.3 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION PARA LA REORDENACION VOLUMETRICA E INTEGRACION DE UN EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como Fuera de Ordenación en el Grado FS, por ser especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.
2. La composición exterior se ajustará siempre a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

CAPITULO 4

ACTUACIONES PARCIALES

4.4.1 OBRAS DE CONSERVACION, REPARACION Y ADECUACION DE FACHADAS

1. **Obras en edificios afectados por Normativa de Protección**

Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

2. **Obras en edificios No Protegidos, para su adecuación a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan**

En edificios no afectados por Normativa de Protección, se distinguirán obras de adecuación parcial o total de las fachadas a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan.

a) Obras de adecuación parcial

Entre las obras de adecuación parcial se incluirán, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rótulos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

b) Obras de adecuación total

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc., en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales generales del Plan Especial.

3. Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente condiciones de seguridad estructural y de estanqueidad en sus cubiertas y adecuado funcionamiento de sus redes de evacuación pluviales.

Cuando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente a obras que permitan su consecución.

4. Las Actuaciones Generales en edificios No Protegidos conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores, ajustándose a las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

4.4.2 OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanquidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

TITULO V

CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

CAPITULO 1.

CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

5.1.1 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN.

Los edificios y solares existentes se califican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones generales y parciales autorizadas y prohibidas en cada caso, así como las preferentes o recomendadas.

La calificación de los edificios se basa fundamentalmente en la evaluación de sus características arquitectónicas intrínsecas, así como de sus valores históricos y cualidades ambientales, considerando asimismo otros aspectos incidentes en la coherente determinación de las actuaciones y los usos, como son:

a) La adecuación de la tipología y la conformación arquitectónica respecto al uso

En este aspecto, se analizan con especial atención determinadas tipologías históricas de Pasaia, de dificultosa adaptación a adecuadas condiciones de habitabilidad y uso, como las tipologías de planta estrecha y profunda, en unos casos con fachada a la ría, y en otros, con mayores dificultades de adaptación, con fachada a la calle y encajadas en las laderas del monte.

b) Las características del entorno urbano

En los cascos de Pasaia se diferencian zonas con distinto grado de incidencia en la configuración de la imagen urbana y el paisaje histórico, distinguiéndose por ejemplo áreas con predominio de edificación reciente, como el antiguo barrio de Vizcaya en Donibane, o el sur del casco de San Pedro, o el frente a la ría de este casco, y áreas con predominio de edificación tradicional, como la mayor parte de Donibane. Por ello, la calificación de los edificios tiene en cuenta la caracterización de su entorno, atendiendo a los criterios generales determinantes de la ordenación del mismo.

c) La conformación arquitectónica y condiciones volumétricas de la edificación colindante o del entorno cercano del edificio

En este aspecto, considerando la heterogeneidad e irregularidad de muchas de las tipologías históricas, en los tejidos en que se mantiene el predominio de las mismas, y teniendo en cuenta asimismo el desorden y escasa racionalidad

urbanística con que se han ido insertando las nuevas edificaciones, el Plan Especial no sólo tiene en cuenta las condiciones del entorno amplio, a que se hace referencia en el anterior punto b), sino también las condiciones del entorno inmediato de los edificios colindantes, estudiando sobre todo, en casos de reestructuración o nueva edificación, la regulación de la actuación, de modo que contribuya a la mejora de las condiciones ambientales y a la más adecuada imbricación edificatoria del entorno.

d) El estado de conservación

En casos de edificios antiguos de interés puramente ambiental, la evaluación del estado de conservación estructural incide también en la inclusión o exclusión en la normativa de protección, y en su graduación, considerando, como criterio general, que en casos de extremo e irreversible deterioro estructural resulta más coherente proceder a su sustitución, garantizando la adecuación y calidad formal del nuevo edificio, o a su reforma interior total conservando sólo su envolvente exterior.

5.1.2 GRUPOS DE CALIFICACION GENERAL DE LOS EDIFICIOS Y SOLARES EXISTENTES.

Atendiendo a estos criterios y finalidades, se definen los siguientes grupos generales de calificación:

1) EDIFICIOS CON VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O AMBIENTALES

Calificación **P. Edificios afectados por Normativa de Protección.**

2) EDIFICIOS SIN VALORES ARQUITECTONICOS, NI INTERES HISTORICO O AMBIENTAL

Calificación **NP. Edificios sin Normativa de Protección.**

3) SOLARES Y TERRENOS

Calificación **E.** Actuaciones puntuales de nueva edificación sobre solares o ruinas actuales o sobre solares resultantes de actuaciones de demolición de edificios fuera de Ordenación.

4) EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION

Edificios y construcciones a demoler sin sustitución para creación de espacios libres, o a demoler para nueva edificación posterior.

Se exponen en los Capítulos siguientes, los criterios aplicados en cada uno de estos Grupos, y la diferenciación de diferentes tipos o grados de calificación dentro de cada Grupo.

CAPITULO 2.

REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCION (CALIFICACION P)

5.2.1 CRITERIOS DE PROTECCION.

Se encuentran afectados por Normativa de Protección los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Se establecen unas medidas de conservación y condiciones de actuación particularizadas según los valores específicos de cada edificio, en coherencia con la acentuada diferenciación existente en la procedencia histórica, características tipológicas y cualidades arquitectónicas de la edificación comprendida en el ámbito del Plan Especial.

5.2.2 CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION.

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifican en los siguientes grados:

- Grado P1. Edificios de excepcional valor arquitectónico y singular interés histórico o cultural. No se incluyen en este grado de protección los edificios que, habiendo poseído esos valores, hayan sufrido alteraciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su configuración arquitectónica, incongruentes con la misma.
- Grado P2. Edificios de notable valor arquitectónico e histórico, de gran importancia en la configuración del conjunto histórico, con tipologías originarias de interés, o transformadas pero susceptibles de recuperación.
- Grado P3a. Edificios cuyas fachadas contribuyen a la adecuada configuración de la escena urbana histórica, con estructuración interior sin relevante valor tipológico o arquitectónico, pero adecuada en su determinación de las condiciones de habitabilidad y uso, o adaptable mediante actuaciones de transformación parcial.
- Grado P3b. Edificios cuyas fachadas contribuyen a la adecuada configuración de la escena urbana histórica, con estructuración interior sin relevante valor tipológico o arquitectónico, pero inadecuada en su determinación de las condiciones de habitabilidad y uso, y adaptable sólo mediante

actuaciones de transformación de considerable entidad.

5.2.3 CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Los edificios afectados por Normativa de Protección, en cualquiera de sus grados, forman parte del Catálogo de edificaciones y elementos a conservar, con los efectos previstos en la legislación urbanística y, en particular, en la Sección 5ª del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el Art. 13 del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco.

La protección afectará integral o parcialmente a los edificios, y a sus elementos arquitectónicos y ornamentales, según el alcance de las normas generales de cada Grado, y de acuerdo, en su caso, con las Fichas Particularizadas de cada edificio.

5.2.4 GRADO P1. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. **Aplicación de la calificación**

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional valor arquitectónico y singular interés histórico, y cultural.

No se incluyen en este grado de protección los edificios que, poseyendo originariamente esos valores, hayan sufrido transformaciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su organización interior, incongruentes con su conformación y carentes de calidad arquitectónica.

Se aplica este Grado de Protección a un número muy escaso de edificios, de tipologías no residenciales, figurando entre ellos el Ayuntamiento de Donibane y los templos parroquiales de San Juan y San Pedro.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Restauración Científica.

3. **Otras actuaciones generales autorizadas**

Previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se autorizarán actuaciones de Consolidación, Conservación y Ornato.

Sólo se realizaran ajustándose a criterios de restauración y de acuerdo con lo señalado en el punto 5.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Reforma; Ampliación; Reedificación; Demolición y sustitución.

5. En los edificios incluidos en este Grado de Protección, calificados como Bienes Culturales, las actuaciones deberán someterse a aprobación de los órganos competentes de la Diputación Foral de Guipuzcoa.

6. **Actuaciones parciales autorizadas**

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones, y en general las obras que se incluyen en el concepto de Actuaciones Parciales en el Art. 4.1.5

5.2.5 GRADO P2. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. **Aplicación de la calificación**

Se aplica este grado de protección a los edificios que, sin presentar un carácter monumental, poseen un notable valor arquitectónico e histórico, de gran importancia en la configuración del conjunto histórico, con tipologías originarias de interés y con adecuadas condiciones de uso, o con tipologías transformadas negativamente pero susceptibles de recuperación.

Comprenden sobre todo Casas Palacio, así como algunas casas de menor entidad, pero de gran valor por su caracterización arquitectónica tradicional, siendo mayoritariamente de uso residencial.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Restauración Científica.

3. **Otras Actuaciones generales autorizadas**

Según se indique en la Fichas Particularizadas de los edificios se autorizarán actuaciones de:

Restauración Conservadora, A, B o C.
Conservación y Ornato.
Consolidación.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Reforma, Demolición y sustitución, salvo cuando se autorice explícitamente Reedificación.

5. En los edificios incluidos en este Grado de Protección, calificados como Bienes Culturales, las actuaciones deberán someterse a aprobación de los órganos competentes de la Diputación Foral de Guipuzcoa.
6. **Actuaciones parciales autorizadas**

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 6 del Art. 5.2.4. y en el Art. 4.1.5.

5.2.6 GRADO P3a. PROTECCION DE SU CONFIGURACION EXTERIOR Y DE SU ESTRUCTURA TIPOLOGICA INTERIOR.

1. **Aplicación de la calificación**

Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y una organización estructural y distribución interior adecuada, o fácilmente adaptable a nuevos usos urbanísticamente convenientes, pero sin llegar a poseer en esta organización interior valores suficientes para justificar su protección integral.

En los edificios de vivienda, que forman la mayor parte de los cascos históricos, se considera que un edificio presenta una organización estructural y distribución interior adecuada, cuando posee el Nivel de Adecuación Estructural y Constructiva y el Nivel Mínimo de Habitabilidad, o resulte posible alcanzar esos Niveles sin recurrir a actuaciones de reforma transformando mayoritaria o totalmente su organización interior.

No se incluyen en este Grado, sino en el P3b, los edificios que, presentando esos valores exteriores y habiendo poseído originariamente unas condiciones tipológicas adecuadas, se encuentran en la actualidad en un estado de extremo deterioro estructural o en ruina, que hacen técnicamente irracional la rehabilitación o el mantenimiento, incluso parcial, de su sistema estructural interior, siendo más congruente su reestructuración total o mayoritaria.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Restauración Conservadora. La Ficha particularizada de Normativa del edificio indica, en su caso, el Tipo de Restauración Conservadora, A, B o C.

Conservación y Ornato.

Consolidación.

Reforma. En este caso, no podrán modificarse las posiciones, cotas, formas y dimensiones de los elementos tipológicos protegidos en las Fichas particularizadas de los edificios.

3. **Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares**

Las Fichas de Normativa particularizada de los edificios indican, en su caso, la autorización o exclusión de los siguientes tipos de actuaciones:

- Reestructuración interior mayoritaria o total.
- Reedificación, reproduciendo su actual configuración exterior, y adecuando en su caso los elementos disconformes.
- Modificación de la altura de cumbrera hasta 50 cms.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, según instrucciones concretas de los Servicios Técnicos Municipales.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Ampliación; Demolición y sustitución, salvo cuando se autorice específicamente su Reedificación.

6. **Actuaciones parciales autorizadas**

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 6 del Art. 5.2.4

5.2.7 GRADO P3b. PROTECCION AMBIENTAL DE SU CONFIGURACION EXTERIOR

1. Se aplica a los edificios que presentan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Edificios antiguos cuya conformación de fachadas y otros elementos exteriores posee un valor relevante, que justificaría su inclusión en el grado P3a, pero que presentan una tipología y organización interior inadecuada para su uso, requiriendo para su adaptación actuaciones de reestructuración mayoritaria o total, o que poseen una tipología originariamente adecuada pero en estado de extremo deterioro estructural o en ruina, por lo que resulta más racional técnicamente su reestructuración mayoritaria o total.
- b) Edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior, con independencia del carácter de las actuaciones en su organización interior.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Conservación y Ornato

Consolidación

Reforma. Las Fichas particularizadas de los edificios y los Planos de Normativa definirán en su caso las condiciones para la adecuación de la tipología, relativas

por ejemplo, a la posición del núcleo de escaleras o la exigencia del patio interior.

3. **Otros tipos de actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares**

Las Fichas de Normativa particularizada de los edificios indican, en su caso, la autorización o exclusión de los siguientes tipos de actuaciones:

- Reestructuración interior mayoritaria o parcial.
- Reedificación, reproduciendo su actual configuración exterior, y adecuando en su caso los elementos disconformes.
- Modificación de la altura de cumbrera hasta 50 cms.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, según instrucciones concretas de los Servicios Técnicos Municipales.

4. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración; Ampliación; Demolición y sustitución.

5. **Condiciones de adecuación**

En cualquier caso, las Actuaciones Generales conllevarán la consecución del Nivel de Adecuación Estructural y Constructiva, y las condiciones del Nivel Mínimo de Habitabilidad de las viviendas.

6. **Actuaciones Parciales autorizadas**

Se aplicará lo dispuesto en el Apto. 6 del Art. 5.2.4

CAPITULO 3

REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION (CALIFICACION NP)

5.3.1 CRITERIOS DE CLASIFICACION.

1. Se regulan en este Capítulo las actuaciones en edificios excluidos de Normativa de Protección, por carecer de valores arquitectónicos propios, y no presentar tampoco interés histórico, o no contribuir a la conformación del ambiente urbano tradicional.

Este grupo de edificios se distinguen genéricamente con las siglas NP (No Protegidos)

2. Este grupo de edificios no protegidos, incluye:
 - a) Edificios antiguos sin interés tipológico ni arquitectónico alguno y que carecen incluso de valores en su fachada que justifiquen su protección ambiental.
 - b) Edificios recientes, entendiendo en general por tales los producidos desde los años 40, con alturas conformes al entorno histórico o con alturas ligeramente superiores.
 - c) Edificios recientes, con volúmenes y alturas muy excesivas respecto a las tradicionales en el conjunto urbano histórico, y con formas de inserción en la trama urbana muy disconformes respecto a la morfología tradicional.

3. Se establecen diferentes Grados de Calificación dentro del Grupo de Edificios No Protegidos, cuyas características se describen en los siguientes artículos:

NPc Con tipología adecuada y con volumen y altura conformes al entorno histórico.

NPe Con volumen y altura muy excesivos respecto al entorno histórico.

NPi Con tipología inadecuada, de adaptación compleja o irrecuperable.

5.3.2 GRADO NPc

1. **Aplicación de la calificación**

Se aplica a edificios sin valor arquitectónico, pero con tipología adecuada y con volumen y altura conformes al entorno histórico, con independencia de que sus

fachadas y, en general, su configuración exterior, puedan ser disconformes o incongruentes con el mismo.

En los edificios con esta calificación, la propiedad puede optar tanto por su conservación como por su sustitución, en las condiciones que para cada tipo de actuación fija el Plan Especial.

Las Actuaciones Generales de Consolidación o Reforma incluirán la adecuación de las fachadas y configuración exterior, según las Condiciones compositivas y estéticas del Plan Especial.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

- Conservación y Ornato
- Consolidación.
- Reforma.
- Sustitución.

3. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración. Ampliación. Cualquiera de las Actuaciones Generales autorizadas, si no conllevara la adecuación de la configuración exterior.

4. **Condiciones específicas en caso de sustitución.**

Los Planos de Normativa y las Fichas de Normativa particularizadas de los edificios, definen las condiciones de alineaciones, altura y volumen, cubierta y otras del nuevo edificio, en caso de sustitución.

5. **Actuaciones parciales autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad.

5.3.3 GRADO NPi.

1. **Aplicación de la calificación**

Se aplica a edificios sin valor arquitectónico y con tipología interior inadecuada, que genere, por su organización o sus dimensiones, irreversibles deficiencias de uso y habitabilidad.

En los edificios con esta calificación, se autorizan Actuaciones Generales de Conservación y Ornato, y de Consolidación.

Se autorizan asimismo Actuaciones de Sustitución, que implicarán una reconfiguración del edificio para su adecuada inserción en el conjunto histórico.

Se autorizan Actuaciones Generales de Reforma, que conlleven la adecuación de la tipología, alcanzando las condiciones de Nivel Mínimo de Habitabilidad cuando sean de uso residencial.

La Sustitución y la Reforma tendrá el carácter de Actuación Preferente, a efectos de aplicación de la financiación especial y subvenciones previstas para la Rehabilitación Integrada.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

- Conservación y Ornato
- Consolidación.
- Reforma.
- Sustitución.

3. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración. Ampliación. Cualquiera de las Actuaciones Generales autorizadas si no conllevase la adecuación de la configuración exterior.

4. **Condiciones específicas en caso de sustitución.**

Los Planos de Normativa y las Fichas de Normativa particularizadas de los edificios, definen las condiciones de alineaciones, altura y volumen, cubierta y otras del nuevo edificio, en caso de sustitución.

5. **Actuaciones Parciales autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad.

5.3.4 GRADO NPe

1. **Aplicación de la calificación**

Edificios sin valores arquitectónicos o históricos, discordantes con el entorno histórico, por su volumen o altura excesiva.

2. **Tipos de actuaciones generales autorizadas**

Conservación y Ornato.
Consolidación.

Sustitución, de acuerdo a las Normas de composición que fije el Plan para la integración del nuevo edificio en el entorno histórico.

3. **Tipos de actuaciones generales excluidas**

Restauración. Ampliación. Cualquiera de las Actuaciones Generales autorizadas si no conllevara la adecuación de la configuración exterior.

4. **Actuaciones Parciales autorizadas**

Se autorizan en cualquier caso obras de conservación y reparación, o de mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad.

CAPITULO 4

REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

5.4.1 CONCEPTOS GENERALES

Las actuaciones de nueva edificación se regulan con una meditada atención a las condiciones del entorno histórico, de modo que se integren adecuadamente, en su configuración exterior y en su composición volumétrica, regulando para ello los elementos tipológicos determinantes, como alineaciones y planos de fachada, perfil de la edificación y forma de la cubierta, y otros. Con carácter indicativo, se aportan esquemas de organización en planta y composiciones de fachadas, y otros aspectos.

5.4.2 PARAMETROS REGULADOS.

En los Planos de Normativa N-2 y N-3 se establecen las Condiciones de las actuaciones de Nueva Edificación, fijando los siguientes aspectos:

1) **Ordenación de la planta de la edificación**

- Alineación de edificio protegido, que se mantiene.
- Alineación de edificio no protegido, que se mantiene.
- Alineación de nueva edificación en caso de sustitución del edificio existente o de nueva construcción sobre solar.
- Alineación existente que se modificará en caso de sustitución o reestructuración.
- Alineación máxima voluntaria para ampliación del edificio existente.
- Divisorias medianeras existentes entre unidades edificatorias que se mantienen.
- Divisorias existentes cuya supresión se autoriza para operaciones de agregación.
- Balcón corrido obligatorio en las condiciones de la Normativa del Plan.
- Balcón corrido existente a conservar.
- Patios indicativos.
- Patios a conservar en edificios protegidos.
- Area de libre movimiento de la edificación.
 - Perimetro exterior del área.
 - Alineación indicativa de la edificación en el interior del área.

2) **Ordenación de alturas y cubiertas.**

Distinguiendo entre edificio protegido y no protegido.

- Nivel superior de forjado indicativo
- Línea de cornisa obligatoria con ajustes autorizados en la Normativa.
- Forma de cubierta obligatoria.
- Muro divisorio o lateral obligatorio en composición de fachada sobresaliente

hasta línea de vuelo de balcones.

CAPITULO 5

EDIFICIOS O ELEMENTOS EDIFICADOS FUERA DE ORDENACION

5.5.1 CRITERIOS Y MODALIDADES DE CALIFICACION DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Se califican Fuera de Ordenación los edificios, elementos construidos, o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial, declarados explícitamente disconformes con su Ordenación.

La calificación como Fuera de Ordenación tendrá los efectos previstos en la Ley del Suelo y, expresamente, supondrá la aplicación de lo establecido en su Art. 137 y en los aspectos de esa disposición, referentes a la legitimación de expropiaciones.

2. Los edificios o instalaciones Fuera de Ordenación se incluyen en tres modalidades, en función de los motivos y las finalidades particulares de la calificación:

FS: A demoler, para su sustitución puntual por otro edificio conforme al Plan.

FE: A demoler, para creación de espacios libres.

CA: A demoler, para la ordenación de los espacios verdes de las laderas.

3. Se definen en los Planos de Normativa.

5.5.2 OBRAS AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Conforme a lo establecido en el Art. 137 de la Ley del Suelo, no podrán realizarse en estos edificios obras de consolidación, aumento de volumen, modernización u otras que supusieran un incremento de su valor de expropiación.

A estos efectos, se considerarán obras de Consolidación las definidas con este concepto en la Normativa del Plan Especial y se entenderán como obras de modernización las que excedan de los contenidos propios de las obras de reparación.

2. Asimismo, de acuerdo con el Artículo citado, se autorizan las reparaciones de ligera entidad que fuesen necesarias para alguno de los siguientes fines:
 - a) Mantenimiento de las condiciones de seguridad.
 - b) Mantenimiento de las condiciones de salubridad e higiene.
 - c) Conservación de los elementos exteriores en adecuadas condiciones de ornato.
3. En casos excepcionales previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales de consolidación, además de las previstas en el artículo antes indicado.

5.5.3 REGIMEN PARTICULAR DE LAS CONSTRUCCIONES CON CALIFICACION CA Y DE LAS FINCAS QUE INCLUYEN ESTAS CONSTRUCCIONES

1. Las construcciones con calificación CA se encuentran situadas en general en las laderas del monte, destinándose a usos auxiliares de la edificación principal, como almacenes o cría de animales.
2. Cuando se proyectan Actuaciones de carácter General en edificios cuyas fincas incluyan espacios libres traseros, en las laderas del monte, los promotores deberán aportar, a la documentación requerida para la Licencia, la delimitación registral de la finca, para la identificación gráfica de sus lindes.
3. Si la finca incluyera construcciones calificadas como CA, la concesión de licencia se subordinará a la demolición de dichas construcciones, y a la adecuación de los espacios libres de la finca.
4. El Ayuntamiento podrá encomendar a la Sociedad Urbanística de Rehabilitación la realización de un estudio sobre la ordenación de los espacios verdes y, en su caso, sobre los usos agrícolas y agropecuarios en los espacios verdes de las laderas del monte, en Donibane y San Pedro.
5. Con independencia de la realización de dicho Estudio, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las construcciones calificadas CA que resultaran especialmente disconformes en el paisaje de las laderas del monte, aplicando, si procediere, las indemnizaciones correspondientes.
6. Asimismo, y con independencia del Estudio a que se hace referencia en el punto 4, si por razones de interés social o económico el Ayuntamiento considerara justificado el mantenimiento de actividades agrarias o agropecuarias, encomendará a los Servicios Técnicos Municipales o a la Sociedad Urbanística de Rehabilitación la elaboración de unas normas de materiales y acabados para

reducir el negativo impacto visual de los elementos CA, o la redacción de un Proyecto Tipo para la implantación de construcciones al servicio de esas actividades.

7. El Proyecto Tipo a que se hace referencia en el punto anterior se ajustaría, en ese caso, a los siguientes criterios:
 - a) la estructura será ligera y desmontable
 - b) se excluyen cerramientos de fábrica y forjados de cubierta mediante bovedillas o losas de hormigón.
 - c) los cerramientos verticales y de cubierta serán ligeros, y sus acabados en paramentos verticales serán de madera vista, en tablas o paneles.

CAPITULO 6

CONSTRUCCIONES DE CARACTER AUXILIAR. (CALIFICACION BA).

5.6.1 CONCEPTOS GENERALES

Se incluyen en esta calificación las construcciones de carácter auxiliar, cuerpos añadidos en planta baja a la edificación principal, utilizados en la mayoría de los casos como ampliaciones de corredores de restaurantes o de otros locales en planta baja, que se designan con las siglas BA.

5.6.2 REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS CUERPOS AÑADIDOS EN PLANTA BAJA (CALIFICACION BA).

1. Se autoriza su mantenimiento, siempre que su configuración exterior, en su fachada y cubierta y otros elementos, sea conforme a las Condiciones Compositivas y Formales establecidas específicamente por el Plan Especial para estos elementos.
2. Las Fichas de ELEMENTOS INADECUADOS EN EDIFICIOS DE INTERES y de ELEMENTOS DISCONFORMES A ADECUAR reflejan los aspectos especialmente disconformes con el entorno histórico o con la edificación a la que se adosan.

En esos casos, los propietarios de los cuerpos afectados deberán proceder a su adecuación en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan. El Ayuntamiento preverá el procedimiento sancionador en caso de incumplimiento de esta obligación, sin perjuicio de su facultad de ordenar en cualquier momento la ejecución de las obras de adecuación, por los motivos previstos en el Art. 246 de la Ley del Suelo, y de proceder en su caso, a su ejecución sustitutoria.

3. En caso de cuerpos añadidos en edificios protegidos, en que se procediere al cambio de uso del local en planta baja, se procederá a su demolición, recuperando la fachada originaria del edificio.

CAPITULO 7.

ELEMENTOS DISCONFORMES A ADECUAR

5.7.1. CONCEPTOS GENERALES.

1. **Identificación de elementos disconformes**

Se consideran elementos disconformes con el entorno arquitectónico histórico, las componentes exteriores de los edificios que en el caso de la edificación protegida, suponen una alteración negativa de sus valores, y que con independencia de la calificación de los edificios, inciden negativamente en la escena tradicional, por incumplir las Condiciones Compositivas y Formales del Plan.

2. **Tipos de elementos disconformes**

Comprenden en general dos tipos de elementos:

- a) - Cuerpos contruídos añadidos en planta a los edificios.
- Cubierta, con forma inadecuada, o con elementos añadidos o transformados.
- Otros elementos contruídos.
- b) Revestimientos de fachadas, materiales de cubrición, carpinterías exteriores, canalones y bajantes, y otros elementos característicos de los acabados exteriores de los edificios.

5.7.2. IDENTIFICACION GRAFICA ESPECIFICA

La documentación del Plan Especial tipifica los elementos disconformes más relevantes, en las siguientes Fichas Particularizadas de los edificios:

1. **Fichas de Elementos inadecuados en edificios de interés**

Estas Fichas se refieren únicamente a edificios incluidos en la Normativa de Protección.

Identifican los dos tipos de elementos inadecuados a que se ha hecho referencia en el Art. 5.7.1. apartado 2.

2. **Fichas de Elementos disconformes a adecuar.**

Estas fichas se refieren al conjunto de los edificios, con independencia de su calificación.

Identifican especialmente los elementos a que se hace referencia en el apartado 2 a) del Art. 5.7.1.

5.7.3 IDENTIFICACION GENERAL

Con independencia de su inclusión específica en las Fichas indicadas en el punto 5.7.2. tendrán el carácter de ELEMENTOS INADECUADOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS y de ELEMENTOS DISCONFORMES A ADECUAR, los que incumplen las Condiciones Compositivas y Formales del Plan, por sus características constructivas, su configuración, sus materiales y acabados, u otros aspectos tipificados en dichas Condiciones, con carácter específico en edificios Protegidos o con carácter general, con independencia de su calificación.

5.7.4. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION.

1. Los propietarios de los edificios que incluyan Elementos Disconformes deberán proceder a su adecuación, en el plazo de cuatro años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan, aplicando a esas actuaciones las ayudas económicas públicas que se prevean específicamente, en el marco del Area de Rehabilitación Integrada.
2. Con independencia de la aplicación de dichas ayudas, toda Actuación General sobre un edificio conllevará la adecuación de sus elementos disconformes. El Proyecto Básico y de Ejecución, o en su caso las prescripciones de la Licencia de Obras, identificarán con precisión los elementos afectados y las características de las obras para su adecuación.
3. El Ayuntamiento, o en su caso otras Administraciones competentes, podrán emitir Ordenes de Ejecución de obras específicamente dirigidas a la adecuación de los Elementos Disconformes e Inadecuados en los edificios.

CAPITULO 8

CONDICIONES DE AUTORIZACION DE ACTUACIONES PARCIALES DE ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

5.8.1 CONCEPTO

Se entienden por **Actuaciones Parciales** de acondicionamiento de viviendas en edificios existentes las que se tipifican en el Art. 4.1.5, por su contenido limitado a elementos privativos, o por su cuantía económica.

5.8.2 RELACION CON LA NORMATIVA DEL DECRETO 189/1990

Las Actuaciones que pretendieran acogerse a las ayudas económicas previstas por el Gobierno Vasco en el Decreto 189/1990 cumplirán los requisitos relativos a los Niveles de Adecuación estructural y constructivo del edificio y los Niveles Mínimos de Habitabilidad de las viviendas, que se señalan en esa Disposición y se especifican en el Capítulo 3 del Título X de esta Normativa.

5.8.3 CRITERIOS DE COHERENCIA TECNICA Y CONSTRUCTIVA

Con independencia de lo indicado en el punto anterior, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir el cumplimiento de criterios mínimos de coherencia técnica y constructiva de las Actuaciones Parciales previstas en viviendas, respecto a las condiciones del edificio, en especial en lo que respecta a las obras de instalación, ampliación o mejora de servicios higiénicos o cocina.

Si las Actuaciones Parciales implicasen reformas de distribución interior, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir asimismo el cumplimiento de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad en ese aspecto.

En cualquier caso, cuando no se alcanzasen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad, los Servicios Técnicos Municipales no autorizarán ninguna Actuación Parcial que sea contradictoria o dificulte notablemente la posterior consecución de dichas Condiciones.

5.8.4 SUPRESION DE ELEMENTOS DISCONFORMES, PRIVATIVOS DEL PISO O LOCAL.

Si el piso o local afectado contuviese en su fachada **Elementos Disconformes**, como cuerpos de aseo en balconadas, o huecos incongruentes con la composición de la fachada u otros aspectos inapropiados respecto a las Condiciones del Plan, como carpinterías, persianas, etc.

No se autorizará ninguna Actuación Parcial que no suponga la supresión y adecuación de dichos elementos.

TITULO VI

REGULACION DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES.

6.1.1 AMBITO DE APLICACION

1. Se regulan en el presente Título, y en los Planos correspondientes, las condiciones de la edificación, en los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de la planta.
 - b) Condiciones de alturas y cubiertas
 - c) Condiciones de estructuración interior: accesos, escaleras y patios.
 - d) Condiciones de los espacios bajo rasante y bajo cubierta.
2. Se aplican a los siguientes tipos de Actuaciones Generales:
 - a) Nueva edificación.
 - b) Reedificación, Reforma y Restauración Conservadora, en los aspectos que fueran pertinentes por el carácter de las Actuaciones.
3. En los Edificios Protegidos, la regulación de las condiciones de estructuración interior, patios y escaleras, sólo se aplicará si se efectúan Actuaciones Generales que requieran la adaptación de esos elementos.

6.1.2 DOCUMENTOS PARA LA REGULACION.

1. Las actuaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en esta Normativa, cumpliendo además:
 - a) las condiciones gráficas de los siguientes Planos:
 - **N1 Calificación de la Edificación Existente**
 - **N2 Ordenación de la planta.**
 - **N3 Ordenación de Alturas de la Edificación.**
 - b) las condiciones de las siguientes Fichas Particularizadas de los edificios:
 - **Normativa de Regulación de las Actuaciones y los Usos**
 - **Elementos Inadecuados en Edificios de Interés.**
 - **Elementos Disconformes a Adecuar.**
 - **Elementos Tipológicos Interiores de Interés.**
2. En caso de discrepancias entre unos y otros documentos, decidirán los Servicios Técnicos Municipales, eligiendo la solución que estimaran más coherente con los criterios del Plan Especial.
3. Se incluyen además los siguientes Documentos de Propuesta de carácter indicativo:
 - a) **Planos Generales.**
Propuestas Indicativas de Actuaciones en la Edificación.
 - b) **Fichas Particularizadas de los Edificios.**
 - **Propuesta Indicativa para la Adecuación de la Planta**
 - **Propuesta Indicativa para la Adecuación de la Fachada.**

CAPITULO 2

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION, EN PLANTA

6.2.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

La regulación de las condiciones de la edificación en planta se efectúa en los Planos N-2, mediante los siguientes conceptos:

1. **Divisiones de propiedad de las unidades parcelarias**
2. **Alineaciones**
 - a) Alineación de edificio protegido, que se mantiene.
 - b) Alineación de edificio no protegido, que se mantiene.
 - c) Alineación de nueva edificación en caso de sustitución del edificio existente o de nueva construcción sobre solar.
 - d) Alineación existente que se modificará en caso de sustitución o reestructuración.
 - e) Alineación máxima voluntaria para ampliación de edificio existente.
3. **Patios**
 - a) Patios interiores de parcela existentes en edificios protegidos, a conservar.
 - b) Patios indicativos en actuaciones de nueva edificación o reforma general para usos residenciales.
4. **Areas de libre movimiento de la edificación.**
 - a) Perímetro exterior del área.
 - b) Alineación indicativa de la edificación.

6.2.2 DIVISIONES DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES PARCELARIAS.

Se aplican los siguientes conceptos:

1. **Alineaciones de parcela**

Líneas perimetrales que delimitan una unidad parcelaria, separándola de los espacios públicos y de otras parcelas, según Plano catastral vigente en el momento de la aprobación del Plan Especial.

2. **Alineaciones de parcela resultantes de la ordenación del Plan**

En las Unidades parcelarias no afectadas por Unidades de Ejecución o Areas de Libre Movimiento de la Edificación, se mantienen, salvo excepciones, las alineaciones de parcela existentes. Cuando se autorice la ampliación de la parcela, ocupando espacio libre público, en el caso de que se trate de terreno de propiedad municipal, se aplicarán los precios de cesión que correspondan legalmente, o podrá optarse por su cesión gratuita, de acuerdo con lo señalado en el Art. 4.2.7

En las Unidades de Ejecución, las nuevas lindes entre propiedades vendrán determinadas en el Proyecto de Compensación o de Expropiación aplicable a la Unidad.

En las Areas de Libre Movimiento de la Edificación, se reflejarán registralmente las unidades parcelarias definidas en el Proyecto de Ejecución que se apruebe.

El Plano de Calificación de Espacios Libres definirá el carácter público o privado de los espacios libres de parcela, no ocupadas por la edificación, o los que resultasen de la ordenación específica de Areas de Libre Movimiento de la Edificación de las Unidades de Ejecución.

3. **Divisorias medianeras**

Se regulan dos situaciones

- a) Divisiones medianeras existentes entre unidades edificatorias que se mantienen.
- b) Divisorias existentes cuya supresión se autoriza para operaciones de agregación.

6.2.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACION

Se definen en los Planos de Normativa de Ordenación de la Planta.

Respecto a las Alineaciones de la Edificación sólo podrán sobresalir:

- a) Los balcones existentes, a conservar, tipificados en los Planos de Normativa N-2.
- b) Los balcones de nueva creación, corridos o discontinuos, según las Condiciones Compositivas y Formales del Plan, y aplicando en cualquier caso las determinaciones de los Planos de Normativa respecto a **balcones obligatorios**.
- c) Los elementos construídos tipificados con la calificación BA en el Art..5.6.2 y reflejados en los Planos de Normativa N-1.

6.2.4 PATIOS

Los Planos de Normativa definen dos tipos de patios:

1. Patios a conservar en edificios protegidos
2. Patios indicativos en actuaciones de nueva edificación o reforma general para usos residenciales.

A estos efectos, será exigible patio en Reforma general de edificios existentes, o nueva construcción para usos residenciales cuando así lo exija la disposición de piezas habitables, según las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas reguladas en el Plan Especial. En esos casos, su superficie será como mínimo la del Patio Indicativo que figura en los Planos de Propuestas Indicativas, pudiendo modificarse su posición y forma.

3. Patios existentes no afectados por protección.

Podrán modificarse libremente en actuaciones de Reforma, siempre que se cumplan las condiciones referentes a patios indicativos en los Planos de Normativa, o en su caso en la regulación de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas.

6.2.5. AREAS DE LIBRE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION.

1. **Concepto**

Se consideran Areas de Libre Movimiento de la Edificación los espacios grafiados con esta tipificación en los Planos de Normativa de Ordenación de la Edificación en Planta, N-2.

Comprenden espacios que deberán ser objeto de actuaciones de nueva edificación exenta, en lugares de notable complejidad urbana o paisajística, y en los que por ello no resulta coherente definir en el Plan Especial las condiciones de planta de la edificación, al ser su escala de determinación más apropiada la de un Proyecto arquitectónico.

2. **Especificaciones para la regulación de las condiciones de planta de la edificación.**

El Proyecto arquitectónico determinará libremente las alineaciones de la edificación y otras condiciones de la ocupación en planta.

Las Areas, en su grafiado en los Planos de Normativa, incluyen una **Alineación Indicativa** de la edificación, no vinculante, salvo a un efecto: la superficie de la planta definida en el Proyecto arquitectónico, cifrada numéricamente con independencia de su forma no podrá exceder de la resultante de dichas Alineaciones indicativas.

CAPITULO 3

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ALTURAS Y CUBIERTAS

SECCION 1.

REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

6.3.1 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION

Se utilizan los siguientes conceptos:

- a) Altura del edificio, en número de plantas, y línea de cornisa.
- b) Línea de cornisa a conservar, con independencia de la Calificación del edificio.
- c) Línea de cornisa en casos de nueva edificación o de modificación de la/s última/s planta/s.
- d) Posición indicativa de forjados.
- e) Cotas de planta, altura de piso y altura libre de piso.

6.3.2 ALTURAS DEL EDIFICIO, EN NUMERO DE PLANTAS.

1. Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.
2. La altura de plantas de la edificación resultante de la ordenación del Plan se fija en el Plano N-3 (Ordenación de Alturas de la Edificación).
3. En la determinación numérica de la altura de plantas, en el Plano N-3, se excluyen tanto los semisótanos como los aprovechamientos bajo cubierta inclinada, si los hubiera.
4. En caso de sustitución, las Fichas Particularizadas de los edificios definen asimismo el número de plantas.

6.3.3 CONCEPTO DE LINEA DE CORNISA DE LOS EDIFICIOS.

1. Se entiende por **línea de cornisa** la línea definida por la intersección del plano de fachada del edificio con la cara inferior del forjado de techo de la última planta, o en su caso, con la cara inferior del alero de cubierta.
2. Se definen en los Planos N-3 (Ordenación de Alturas de la Edificación), en los que se desarrollan los alzados de las edificaciones respecto a la rasante de calle o espacios libres públicos que las delimitan.

6.3.4 REGULACION DE LAS ALTURAS Y LINEAS DE CORNISA DE LOS EDIFICIOS

El Plano de Ordenación de Alturas de la Edificación N-3 define diferentes determinaciones de líneas de cornisa:

1. Alturas y línea de cornisa de Edificios Protegidos.
2. Altura y línea de cornisa de Edificios No Protegidos, que se mantendrán en caso de Sustitución o de cualquier otra Actuación General.
3. Altura y línea de cornisa de Edificios No Protegidos, que se modificarían en casos de Actuaciones Generales de Reforma o Sustitución. En casos de Reforma supondría la modificación de la/s última/s planta/s, derivada del tipo de actuación aplicable en cada caso:
 - a) Supresión de la/s planta/s en exceso respecto a las actuales.
 - b) Ampliación, por adición de una o varias plantas a las actuales.
 - c) Reestructuración, por transformación del volumen y forma de la última planta y/o cubierta.

6.3.5 AJUSTES AUTORIZADOS EN LAS LINEAS DE CORNISA..

Las **Fichas de Normativa de Regulación de las Actuaciones y los Usos**, especifican, en cada edificio, la autorización o exclusión de esta modificación de las alturas de cornisa y cumbra. En caso de autorización, de acuerdo con el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, la variación no será superior a 50 cms.

6.3.6. CONCEPTOS DE COTAS DE PLANTA, ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISO.

- a) Se entiende por **cota de planta** la distancia vertical medida entre la cota de origen de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a que se refiera la medición.
- b) Se considera **altura de piso** la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- c) **Altura libre** es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

6.3.7 ALTURAS DE PISO Y POSICIONES DE FORJADOS EN ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION EN SOLARES O POR SUSTITUCION DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

1. La altura de piso en planta baja será la señalada gráficamente en los Planos N-3 (Ordenación de Alturas de la edificación) en concepto de **posición indicativa de forjados**.
2. Podrá definirse otra altura de piso de planta baja diferente a la reflejada en el Plano N-3 siempre que no sea inferior a 3,50 ni superior a 4,50 m.
3. Los Planos N-3 indican asimismo la **posición indicativa de forjados**, que podrán modificarse siempre que se cumpla lo señalado en los Apartados 4 y 5 de este Artículo.
4. Si el nuevo edificio fuese colindante con un edificio protegido, y la **posición indicativa de forjados** coincidiese con los del edificio protegido, se mantendrá esa posición admitiéndose sólo ligeros ajustes técnicamente justificados.
5. En caso de variación de la posición de forjados, se proporcionarán según la **altura de cornisa y número de plantas**. En caso de diferentes alturas de piso, se graduarán de modo decreciente a medida que se ascienda en el número de plantas.
6. La altura libre mínima de piso será en cualquier caso de 2,70 m., salvo que los Planos N-3 determinen una altura menor, que nunca podrá ser inferior a 2,50 m.

6.3.8 ALTURAS DE PISO Y POSICIONES DE FORJADOS EN ACTUACIONES EN EDIFICIOS CON NORMATIVA DE PROTECCION

En edificios con Normativa de Protección se mantendrán las posiciones y cotas de forjados actuales, salvo cuando procedan de reformas incongruentes con la configuración originaria, en cuyo caso se admitirá su modificación, tendiendo a su restitución.

En su caso, se admitirá modificar las posiciones y cotas de forjados originarios, en las condiciones reguladas para cada tipo de actuaciones, Restauración Conservadora, Consolidación y Reforma.

6.3.9. ALTURAS DE PISO Y POSICIONES DE FORJADOS EN ACTUACIONES EN EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, CUYA ALTURA SE MANTIENE EN LA ORDENACION DEL PLANO N-3

El Plano N-3 señala las alturas indicativas de piso en planta baja y plantas superiores, en Edificios sin Normativa de Protección, que mantengan sus alturas tanto en caso de conservación del edificio como de sustitución.

En cualquier caso, cuando los edificios sean objeto de Actuaciones Generales en las que se autoricen modificaciones en la posición y cota de forjados, la altura libre mínima de piso en planta baja no será nunca inferior a 3,50 ms. y la altura libre mínima de piso, a 2,50 ms.

SECCION 2.

REGULACION DE LAS CUBIERTAS.

6.3.10 CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LAS CUBIERTAS.

El Plano N-3 de Ordenación de Alturas de la Edificación, define la forma de cubierta obligatoria para cada edificio, distinguiendo los siguientes tipos de cubierta:

- cubierta a dos aguas, tradicional de Pasaia, con muro piñón en fachada, y faldones a fachadas laterales.
- cubierta a dos aguas, con faldones inclinados hacia las dos fachadas principales.
- cubierta a un agua, inclinada hacia fachada principal.
- cubierta a tres aguas.
- cubierta a cuatro aguas.

6.3.11 REGULACION DE LA INCLINACION DE LA CUBIERTA.

1. El Plano de Ordenación de Alturas de la Edificación N-3 define gráficamente la inclinación de las cubiertas, cuando éstas se manifiestan al alzado, por componerse de faldones inclinados a fachadas laterales.
2. En los restantes tipos de cubiertas inclinadas se considerarán los siguientes conceptos:

a) **Inclinación**

Viene definida por la línea del faldón de cubierta y el plano horizontal del forjado superior de la última planta.

La inclinación se determina como **porcentaje** entre la distancia **h** y **l**, siendo:

h Altura desde la cumbrera a cara superior de forjado de última planta.

l Distancia desde punto de proyección de **h** a la cara exterior del plano de fachada horizontal.

b) **Inclinación máxima y mínima de la cubierta**

En las cubiertas cuya inclinación no se define gráficamente en los Planos N-3, la inclinación máxima será del 40 por ciento, medida con los criterios del punto anterior, y la inclinación mínima será del 30 por ciento

Si el edificio fuese colindante, o inmediatamente cercano a un edificio Protegido, con cubierta de forma similar, se aplicará la inclinación de éste.

c) **Regulación gráfica**

En los Planos N-3 se define la forma de cubierta de cada Unidad Edificatoria, con las denominaciones señaladas en 6.3.11

Los faldones serán en cualquier caso simétricos respecto a la línea de cumbrera.

En todos los casos, las pendientes máximas y mínimas serán del 40 por ciento y del 30 por ciento.

3. **Cubiertas planas**

Se admiten únicamente en Edificios Singulares, definidos en el Capítulo 7.

CAPITULO 4

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE ESTRUCTURACION INTERIOR: ESCALERAS Y PATIOS.

SECCION 1

RED DE ACCESOS Y ESCALERAS, EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA O EN REFORMAS QUE AFECTEN A ESTOS ELEMENTOS.

6.4.1. CONDICIONES DE LOS PORTALES.4.1.

1. Cuando la fachada en la que se sitúa el acceso tenga una dimensión inferior a 6 m., el portal tendrá una anchura mínima de 1,50 m. y una longitud mínima de 3 m. desde el plano de la puerta hasta el arranque de la escalera.

Si se aplicasen tipologías de escalera de tramos continuos, tradicionales en Pasaia, como las reflejadas en los gráficos A y B, la distancia entre el plano de puerta y el arranque de escalera podrá ser menor, hasta un mínimo de 1,50 m., si el fondo del edificio condicionase este aspecto.

2. La puerta de acceso al portal será de una anchura libre mínima de 1,20 m. practicable.
3. Los edificios de nueva planta que dispongan de ascensor y aquellos cuyo uso implique concurrencia de público, cumplirán lo dispuesto en el R.D. 556/1989 de 19 de marzo sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.

6.4.2 CONDICIONES DE LAS ESCALERAS.

1. **Iluminación y ventilación**

- a) En los edificios de altura superior a 4 plantas, incluyendo la baja, las escaleras deberán recibir iluminación directa desde fachada o desde patio de luces, con vacíos en cada piso con superficie no inferior a 1 m² practicable, salvo cuando se tratase de un Edificio Protegido, en cuyo caso se admite la solución del Apartado siguiente.
- b) En edificios con una altura de cuatro plantas o menor número (incluyendo la planta baja), la escalera dispondrá de iluminación y ventilación a fachada o patio, salvo que esa solución no se adaptase a la tipología del edificio, en cuyo caso se autorizan escaleras interiores, que podrán tener las siguientes tipologías:

- En los tipos A y B se ejecutarán con un vacío interior de un mínimo de

54 cms. de anchura.

- En los tipos C la superficie mínima será de 1,50 m².
- En los tipos D y E no será obligatorio vacío de escalera.
- En todos los casos, se cubrirán con lucernario superior de vidrio en toda la superficie del núcleo de escaleras.

6.4.3. IDENTIFICACION DE NUCLEOS DE ESCALERAS A CONSERVAR.

Las **Fichas de Elementos Tipológicos de Interés** identifican, en su caso, los accesos y núcleos de escaleras a conservar.

En caso de extremo deterioro de las mismas se admitirá su reproducción, previa justificación ante los Servicios Técnicos Municipales. Se documentarán fotográfica y gráficamente sus características, elementos constructivos y ornamentales.

6.4.4. CONDICIONES DE LOS ASCENSORES.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios de nueva construcción de más de 4 plantas de altura (incluida planta baja). La altura máxima de arranque del mismo no será superior a 1,50 m.
2. En edificios No Protegidos de más de 4 plantas objeto de Actuaciones de Reforma General, se exigirá asimismo la instalación de ascensor.
3. En los edificios Protegidos en cualquiera de sus grados, objeto de Actuaciones Generales, se requerirá asimismo la instalación de ascensor cuando tengan más de cuatro plantas, y su instalación fuese compatible con la tipología del edificio.
4. En todos los supuestos, no se autorizará que emerjan sobre cubierta los casetones de cuartos de maquinaria, cuando sean visibles desde cualquier espacio público. Cuando se produzca esa circunstancia se recurrirá al empleo de ascensores hidráulicos o a soluciones de diseño que permitan el cumplimiento de esa exigencia, incluso excluyendo el acceso de ascensor a la última planta.
5. Los Proyectos de Edificación, en la solicitud de licencia, incorporarán explícitamente una sección que muestre el cumplimiento de la exigencia anterior.

6.4.5 REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LOS PATIOS.

El Título de la Normativa relativo a las **Condiciones Mínimas de Habitabilidad** de las viviendas establece los supuestos en que serán necesarios patios interiores.

Los **Planos de Propuesta Indicativa de Actuaciones en la Edificación**, así como las **Fichas particularizadas de Propuesta Indicativa en Planta**, reflejan con carácter no vinculante la posición y forma de patios, cuando se estiman necesarios para la consecución de unas adecuadas condiciones funcionales y de habitabilidad.

Si el patio fuese efectivamente necesario como consecuencia de la aplicación de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad, su superficie será como mínimo la del Patio Indicativo de dichos documentos, pudiendo variar su posición y forma.

Si no se hubiese definido **Patio Indicativo**, y fuera necesaria la realización de este elemento, se aplicarán las condiciones de las Normas Subsidiarias de Pasaia.

6.4.6 CUBRICION DE LOS PATIOS EN PLANTA BAJA.

Se autoriza la cubrición en planta baja de los patios, garantizando la accesibilidad para limpieza y mantenimiento de su cubierta.

6.4.7 IDENTIFICACION DE PATIOS A CONSERVAR.

En Edificios Protegidos, salvo en su Grado P3b, se mantendrán los patios existentes, salvo que los **Planos de Propuesta Indicativa de Actuaciones en la Edificación** definiesen excepcionalmente la ampliación o nueva realización de patio.

En cualquier caso, se mantendrán los patios que figuren en las **Fichas de Elementos Tipológicos de Interés**.

CAPITULO 5

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE OCUPACION BAJO RASANTE Y BAJO CUBIERTA.

6.5.1 SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE.

1. Se admite la ocupación en sótano de la parcela, con los siguientes usos:
 - a) Instalaciones generales del edificio.
 - b) Garaje-aparcamiento, cuando se cumplan las condiciones específicas de este uso en las Normas Subsidiarias de Pasaia
 - c) Usos complementarios de locales autorizados en planta baja, de acuerdo con la regulación específica de uso en las Normas Subsidiarias de Pasaia
 - d) Trasteros anejos a las viviendas.
2. Si el uso destinado es el de garaje se autoriza la excavación de más de una planta bajo rasante. En los otros usos sólo se admite la ocupación de primer sótano.

6.5.2 SUPERFICIES OCUPABLES BAJO CUBIERTA.

1. Se admiten los siguientes usos en las plantas bajo cubierta:
 - a) Vivienda

Se autoriza la disposición de una vivienda independiente si cumple los aspectos que se fijan en las Condiciones Mínimas de Habitabilidad.

En caso negativo, sólo se autoriza su aprovechamiento como espacio habitable si se encuentra unida "en duplex" a la vivienda de planta inferior.
 - b) Trasteros o instalaciones generales.
2. Para la iluminación y ventilación natural de las viviendas, mediante claraboyas o buhardillas, se aplicarán las condiciones definidas en los Art. 8.4.2 y 8.4.3

TITULO VII

REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LA CONFIGURACION EXTERIOR DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

7.1.1 CRITERIOS SOBRE LA COMPOSICION EXTERIOR.

1. Las Actuaciones en la configuración exterior de Edificios Protegidos se dirigirán a la valoración y en su caso restauración de la composición arquitectónica originaria, de acuerdo con el Grado de Protección del edificio y de los tipos de Actuaciones autorizadas, con carácter general o particular.
2. Las actuaciones en fachadas suprimirán y adecuarán los elementos discordantes, identificados en las **Fichas de Elementos Inadecuados en edificios de interés** o en las **Fichas de Elementos Disconformes a Adecuar**, ajustándose en cualquier caso a las normas del presente Título, en cuanto elementos constructivos, acabados y otros aspectos.
3. En los casos en que se han producido modificaciones de los balcones o de la composición de huecos de sus fachadas, se recuperará la disposición originaria. Para ello, se seguirá la documentación gráfica o fotográfica de la que pudiera disponerse, así como las trazas identificables materialmente. Si fueran perceptibles esas alteraciones compositivas, pero no existieran trazas materiales de la situación originaria, se aplicarán criterios de analogía con tipologías arquitectónicas similares que mantengan su composición histórica.

Cuando se requiera la recomposición de la fachada, para recuperar la tipología originaria, se aplicarán con carácter indicativo los esquemas que figuran en los Planos N-3, que señalan la ordenación de balcones, recomponiendo en su caso los balcones alterados y que reflejan asimismo la disposición de huecos, en su caso con la supresión o modificación de los existentes manifiestamente inapropiados, o de otros elementos como cuartos de aseos en balconadas.

4. Se autorizan en fachadas secundarias las modificaciones en la disposición de huecos que preve la Normativa para Actuaciones de Restauración Conservadora, en sus diversas categorías.
5. Las Actuaciones Generales en la configuración exterior implicarán la adecuación de la forma de la cubierta, si ésta resultase disconforme, según las condiciones del Plano de Normativa N-3.
6. Si se encontrase autorizada la ocupación bajo cubierta, para uso residencial, y existiesen buhardillas, se permite su mantenimiento, siempre que se cumpliesen

las Normas del Plan Especial para esos elementos.

Si las buhardillas existentes no presentasen una disposición congruente con la composición de huecos de fachada, o presentasen dimensiones inapropiadas, o no cumpliesen otras condiciones que se señalan en los Art. 8.4.2 y 8.4.3, se realizarán nuevas buhardillas sujetas a esas condiciones.

7. En las actuaciones de reedificación parcial o total, se reproducirá la composición originaria. Si ésta hubiese sido gravemente alterada, y no se dispusiese de documentación sobre la misma, o de trazas materiales y constructivas que permitiesen su identificación, se aplicarán criterios de analogía con tipologías similares.

7.1.2 CRITERIOS SOBRE ACABADOS.

1. Las actuaciones en edificaciones afectadas por Normativa de Protección irán dirigidas a la valoración, y, en su caso, recuperación de los acabados originarios, de acuerdo con el Grado de Protección del edificio.
2. En las actuaciones de reedificación parcial o total, se reproducirán los acabados originarios, de acuerdo con la documentación de estado actual y justificación de la identificación de los mismos, o se aplicarán los acabados tradicionales característicos de la tipología y antigüedad del edificio. Esta documentación se aportará con el Proyecto, siguiendo en cualquier caso las prescripciones de los Servicios Técnicos Municipales.
3. En caso de alteración de los acabados originarios, si no se dispusiese de documentación sobre sus características, se aplicarán criterios de analogía con edificios similares por su tipología y antigüedad, y cumpliendo lo establecido para cada elemento en el presente Título.

7.1.3 CRITERIOS RESPECTO A ELEMENTOS EXTERIORES: CARPINTERIAS, CERRAJERIAS, CANALONES Y BAJANTES.

Cuando se conservasen los elementos exteriores originarios se mantendrán o restaurarán. Si hubiesen sido alterados incongruentemente, o fuesen irrecuperables por su extremo deterioro, se dispondrán nuevos elementos reproduciendo las características de los originarios.

En particular, se hace mención expresa a la restitución de los elementos que han sido más frecuentemente alterados por actuaciones disconformes:

- a) Adecuación de los acabados de planta baja, en coherencia con los acabados de las plantas superiores de la fachada.
- b) Supresión de rótulos, marquesinas, toldos, anuncios y otros elementos de los

frentes comerciales disconformes con las Normas del Plan en estos aspectos.

- c) Supresión de cuartos de aseo en balcones. En muchos casos, estas actuaciones conllevarán la reordenación de huecos de fachada, que fueron alterados para la colocación del aseo.
- d) Sustitución de balcones disconformes con las tipologías tradicionales en este elemento, realizados con vuelos de forjado cerámico o losa de hormigón, con antepechos de fábrica o con balaustres de diseño o material incongruente. Deberán reponerse los balcones de características y materiales tradicionales.
- e) Las carpinterías se realizarán en madera esmaltada, o vista, si se tratase de maderas tradicionales de la zona. Si las carpinterías originarias hubiesen desaparecido, por sustitución incongruente, se repondrán en este material.
- f) En fachadas principales a espacios públicos, el oscurecimiento de huecos se realizará preferentemente con contraventanas de madera esmaltada o vista con la disposición tradicional en los cascos de Pasaia.
- g) Los materiales de cubierta seán los originarios. En caso de que hubieran sido sustituidos, se empleará la teja cerámica curva o mixta.
- h) Canalones y bajantes

Si no se conservasen los originarios, se aplicarán las condiciones **señaladas** en el Art. 8.3.6

- i) Chimeneas

Se situarán preferentemente cercanas a la línea de cumbrera. Su distancia mínima del plano de fachada será del 50% de la proyección del plano de cubierta, y como mínimo 3 m.

Sobresaldrán respecto a la cumbrera al menos 1 m.

Deberán acabarse en el mismo material que la fachada.

7.1.4 CARPINTERIA EXTERIOR.

1. **Disposición constructiva**

Las carpinterías de balcones y ventanas se realizarán remetidas respecto a plano de fachada.

2. **Materiales y acabados**

Las carpinterías serán de madera esmaltada, salvo que se trate de maderas nobles, tradicionales en la zona, que podrán disponerse vistas, con adecuado tratamiento para exteriores.

Se prohíbe cualquier otro material.

3. **Elementos de oscurecimiento.**

Sólo se admiten contraventanas de madera, esmaltada o vista con los criterios del punto anterior. En caso de que no se conservasen contraventanas originarias, o fuera necesario sustituir elementos de oscurecimiento inapropiados, se reproducirán modelos tradicionales en Pasaia. Se prohíben persianas enrollables, en cualquier material.

7.1.5. BALCONES.1.5.

1. **Recuperación o reproducción de balcones originarios.**

Se conservarán los balcones en su configuración originaria, en todos sus elementos, voladizos, balaustres y otros componentes.

Cuando hubiesen sido alterados en todo el edificio se recuperará la configuración originaria, en todos sus elementos, si existieran documentos gráficos o fotográficos sobre la misma.

Si la alteración hubiese sido parcial, y el edificio mantuviese otros balcones en su estado originario, se reproducirán estos.

2. **Realización de nuevos voladizos.**

Si todos los balcones del edificio hubiesen sido alterados, y no se dispusiese de documentación sobre su estado originario, se realizarán con los siguientes criterios:

- a) Si se tratase de una edificación anterior a finales del XIX, el voladizo se dispondrá en tablero de madera apoyado en vigas de madera. Se excluyen vigas metálicas o de hormigón, incluso chapadas en madera.
- b) Si se tratase de una edificación posterior a finales del XIX, se admiten voladizos de elementos cerámicos sobre perfiles metálicos, o losa de hormigón o piedra artificial con remate moldurado y espesor no superior a 12 cm.
- c) En las tipologías de casa palaciega, se aplicarán criterios de analogía con las

existentes, de la misma época.

3. **Realización de nuevas balaustres**

Si no se mantuviesen en todo el edificio los balaustres originarios, y no se dispusiese de documentación sobre los mismos, se realizarán con los siguientes criterios:

- a) Si se tratase de una tipología de casa palaciega, se adoptará cualquiera de los modelos de tipologías similares que mantienen sus elementos originarios.
- b) Si el edificio fuese de carácter tradicional, anterior a finales del XIX, se realizarán preferentemente en madera torneada, con molduración similar a las originarias de otros edificios similares.
- c) Si el edificio fuese posterior a finales del XIX, podrán realizarse con el criterio anterior, o realizarse con elementos metálicos, en fundición, forja o tubos y pletinas, con detalles ornamentales tradicionales.

7.1.6 ALEROS.

1. **Recuperación o reproducción de aleros originarios.**

Se aplicarán similares criterios a los expresados en el punto 1 del Art. anterior.

2. **Realización de nuevos aleros**

Si los aleros originarios hubiesen sido alterados totalmente y no se dispusiese de documentación sobre los mismos, se realizarán siguiendo los esquemas y procedimientos de edificios de similar tipología y época de construcción. Los elementos de madera serán macizos, no admitiéndose chapados.

7.1.7. CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS..

1. Cuando se requiera la recomposición de fachada de planta baja para recuperar la tipología originaria, se seguirán los criterios indicados en el Art. 7.1.1.
2. En caso de que la fachada de planta baja se encuentre manifiestamente alterada, de modo incongruente con la tipología y antigüedad del edificio, y de que no se disponga de documentación sobre la composición originaria, o no se adviertan trazas materiales de la misma, se aplicarán los criterios de composición para la nueva edificación que se señalan en el Art. 8.2.5, en cuanto a la disposición y dimensiones de los huecos.

3. Se conservarán o repondrán los acabados originarios de muros de cerramiento. En caso de alteración de los mismos, se aplicarán los criterios señalados en el Art. 7.1.1.

7.1.8. PORTADAS DE LOCALES COMERCIALES, MUESTRAS Y ROTULOS..

Se aplicará lo indicado en los Artículos 7.1.2., 7.1.3 y 7.1.7

Si fuera necesario rehacer muros de cerramiento, al recomponer las fachadas, que hubiesen sido rasgadas para disponer escaparates, se emplearán los acabados originarios. Si los muros fuesen de sillería vista, se admite la colocación de aplacados de piedra de características similares.

En cualquier caso, la carpintería de escaparates de frentes comerciales será de madera con características similares a la carpintería de plantas superiores.

Respecto a los rótulos, se aplicarán las condiciones señaladas en el Art. 8.5.4, pero excluyendo la posibilidad excepcional que dicho Art. prevee respecto a los rótulos de neón.

Se excluyen focos exteriores para la iluminación de la portada o los rótulos, admitiéndose que éstos incorporen dispositivos para su iluminación, pero minimizando su presencia.

TITULO VIII.

CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR DE LA NUEVA EDIFICACION O DE ADECUACION DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS.

CAPITULO 1.

CRITERIOS Y CONCEPTOS GENERALES.

8.1.1 AMBITO DE APLICACION.

Las Normas y Recomendaciones expuestas en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Nueva edificación.
- b) Actuaciones Generales de Reforma o Reedificación u otras, en Edificios No Protegidos, en los que por el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas, se exigirá la recomposición de sus fachadas y en general, de su configuración exterior.

8.1.2. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICION..

Podrá adoptarse una de las dos perspectivas proyectuales siguientes para el diseño y composición de la configuración exterior:

- a) **Criterios de identidad con la edificación tradicional.**

En esta perspectiva proyectual, la configuración exterior seguirá los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en los cascos de Pasaia, reproduciendo o reelaborando esos esquemas.

Sin embargo, cuando el nuevo edificio sea colindante con Edificios Protegidos, no se permitirá la repetición idéntica de las características de los mismos, debiendo definirse con elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones predominantes en el entorno.

Asimismo, se exigirá que las soluciones de diseño de elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros o entramados de madera vistos, se realicen con veracidad constructiva.

- b) **Criterios de interpretación contemporánea de la edificación tradicional**

Como criterio general, en esta perspectiva proyectual las soluciones formales se basarán en la interpretación de la edificación histórica caracterizadora de los cascos de Pasaia, desde criterios de diseño contemporáneos.

Las Propuestas Indicativas del Plan ejemplifican estos criterios, sugiriendo esquemas compositivos basados en aspectos invariantes de la edificación tradicional de Pasaia, como la modulación de los frentes de la edificación, la acentuada serialización en la organización de las fachadas, la disposición de cubiertas inclinadas con piñón a fachada, la utilización de balcones corridos, el remate de las cubiertas con pronunciados aleros y otros elementos característicos, pero con unos criterios de diseño, y unos materiales, detalles constructivos y acabados de identidad técnica y formal contemporáneas.

8.1.3 EDIFICIOS SINGULARES.

Se consideran **edificios singulares** a efectos compositivos y formales los destinados a Equipamientos o Servicios de la Administración, o a otros usos de carácter no residencial, que presenten considerable incidencia en la actividad urbana, y en los que por ello se justificase su individualización compositiva, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales

8.1.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE EDIFICIOS SINGULARES

La composición de los Edificios Singulares se adecuará, como criterio general, a su caracterización funcional y, en caso de relevantes usos públicos, expresará su significado, distinguiéndose del tejido residencial.

Su configuración tendrá siempre presente las condiciones del entorno edificado histórico, en cuanto a modulación de las fachadas, alturas, elementos exteriores, así como las condiciones paisajísticas, otorgando especial atención a los edificios que diesen fachada a la ría, o fuesen percibidos significativamente desde una u otra ribera.

La formalización arquitectónica en actuaciones de nueva edificación responderá en general a criterios contemporáneos, siempre desde planteamientos proyectuales de integración y respeto al contexto edificado histórico y al paisaje natural.

En los edificios existentes, de configuración inapropiada se admite tanto su recomposición con los criterios antes señalados, como su integración mimética en el entorno mediante elementos compositivos y acabados tradicionales.

CAPITULO 2.

DISEÑO Y REGULACION DE ELEMENTOS COMPOSITIVOS DE LA CONFIGURACION EXTERIOR.

8.2.1. TIPIFICACION DE LAS BALCONADAS COMO ELEMENTO COMPOSITIVO GENERAL

1. Las fachadas principales a la ría y a las plazas de los dos cascos se compondrán predominantemente con balconadas que ocupen todo el ancho de la fachada.

Las balconadas podrán situarse entre muros que prolonguen las medianeras o fachadas laterales, siguiendo la solución tradicional de muros cortafuegos de sillería, o realizarse en voladizo exento.

Si se pretendiese componer la fachada con balcones de características diferentes, en su desarrollo longitudinal o su vuelo, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) los balcones de menor desarrollo longitudinal corresponderán a las plantas bajas y las de mayor desarrollo a las superiores.
 - b) si se combinan balcones con voladizo y sin voladizo, estos últimos corresponderán a las plantas inferiores.
2. En las fachadas a las calles Donibane y San Pedro, y otras calles interiores del casco de San Pedro, las fachadas principales se compondrán predominantemente con cualquiera de los siguientes esquemas:
 - a) con balconadas corridas.
 - b) con balcones individualizados para uno, dos o tres huecos (en general, agrupando los huecos de fachada de una vivienda)
 - c) con balcones individualizados para cada hueco
 - d) combinando las anteriores soluciones. En este caso, se dispondrán en las plantas superiores las balconadas corridas, o los balcones que ocupen mayor número de huecos.

8.2.2. COMPOSICION Y CARACTERISTICAS DE LOS CERRAMIENTOS Y HUECOS EN FACHADA..

- a) Si se adaptase el criterio proyectual a que se hace referencia en el Apto a) del Art. 8.1.2. se seguirán las siguientes indicaciones:

En fachadas principales los huecos consistirán, predominantemente, en puertas a balconada, o balcones rasgados hasta cota de piso.

Su altura y anchura mínimas serán de 2,10 y 0,90m. Su anchura podrá ser superior si se incrementa la altura proporcionalmente, con una anchura máxima de 1,20 m., siendo en este caso al altura mínima de 2,40 m.

La distribución de los huecos será modular y regular. La anchura de los paños entre huecos será como mínimo de 0,90 y máximo de 2 m.

- b) Si se siguiera el criterio proyectual a que se hace referencia en el Apto b) del Art. 8.1.2, junto a las anteriores soluciones, se admitirán otros esquemas de diseño de huecos y cerramientos, con superficies acristaladas de mayor anchura que la indicada en el punto anterior.

Sin embargo, en cualquier caso, en el conjunto de la fachada, de plantas superiores a la baja, la superficie acristalada no podrá superar el 80%.

8.2.3. DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS VOLADIZOS DE BALCONADAS Y BALCONES..

Las balconadas o balcones corridos sobresaldrán como máximo 1,00 m. respecto al plano de fachada.

Los balcones individualizados o que agrupen varios huecos podrán sobresalir un máximo de 50 cm. respecto al plano de fachada.

El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado del piso.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

- a) Con elementos de piedra, hormigón, o piedra artificial, que no podrán tener un espesor superior a 20 cm. en su arranque, y mediante molduración cuyo espesor irá disminuyendo, no pudiendo rebasar 8 cms. en su frente de remate.
- b) Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cms.

8.2.4. BALCONES SIN VOLADIZO Y VENTANAS.

1. Huecos de balcones sin voladizo

Se podrán utilizar huecos con balcón sin voladizo en ocasiones que se justifiquen por la composición de fachada. En este caso los huecos se ajustarán a los mismos

criterios aplicados en el Art. 8.2.2.

2. **Ventanas**

Los huecos de ventanas tendrán preferentemente forma rectangular vertical, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas.

En fachadas principales su anchura estará comprendida entre 0,70 y 1,20 ms. En fachada a cárcavas se admiten menores dimensiones. En edificios singulares se admite libre diseño y dimensionamiento de ventanas y otros huecos.

8.2.5 CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION EN PLANTAS BAJAS

1. **Composición y dimensiones**

Los huecos en planta baja seguirán la modulación de la fachada de plantas superiores.

Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 50 cms. a la altura de huecos de fachada de plantas superiores.

Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo de altura no superior a 90 cms. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5.

Se exceptúan de la aplicación de estas condiciones las puertas de garaje, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja.

2. **Composición conjunta de planta baja y primera**

Cuando la organización interior del edificio lo justifique, y siempre que el edificio tenga una altura de cuatro o más plantas, podrá efectuarse una composición unitaria de fachada de planta baja y primera, pudiendo seguir los criterios de diseño de huecos expuestos en el punto anterior, o integrando huecos de formas particulares en planta primera.

CAPITULO 3.

ACABADOS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE FACHADAS.

8.3.1. **CONDICIONES GENERALES DE LOS ACABADOS..**

- a) En el criterio proyectual a) del Art. 8.1.2 se autorizan los siguientes acabados para la conformación general de paramentos de fachadas a espacios públicos, o a

espacios privados visibles desde espacios públicos:

- a) Piedra tradicional en la zona, en coloraciones ocre, en sillares o chapados, con modulación similar a la de los edificios protegidos del entorno con fachadas en sillería.
- b) Enfoscados con pinturas especiales de exteriores, o revocos naturales.
- c) Ladrillo visto, cuando forme paños de cerramiento de fachadas con entramado de madera vista, según el procedimiento tradicional en la construcción del País Vasco. Las dimensiones y coloración del ladrillo se ajustarán a las existentes en los edificios protegidos de Donibane con este tipo de fachada.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán admitir otros acabados, que se entendieran no disconformes con las características del entorno inmediato del edificio o con su tipología como:

- a) Plaqueta de azulejo, limitada a fachadas principales, y excluida en laterales a cárcavas.
- b) Acristalamiento mayoritario de la fachada, con despieces en elementos geométricos, formados por elementos estructurales y carpinterías, según el esquema tradicional de las galerías acristaladas, o interpretaciones contemporáneas del mismo.

Se prohíben, explícitamente, los siguientes acabados en paramentos: teselas cerámicas, tipo "gresite" o similares; hormigón visto; bloques de hormigón; paneles prefabricados en cualquier material; revestimientos ejecutados por proyección mecánica, imitando revocos; plaqueta de gres; muros cortina.

Se admite el hormigón visto o bloques de hormigón, o perfiles metálicos vistos, en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

- b)** En el criterio proyectual b) del Art. 8.1.2. se autorizan los siguientes acabados para la conformación general de paramentos de fachadas a espacios públicos, o a espacios privados visibles desde espacios públicos:
 - a) Piedra tradicional en la zona, en coloraciones ocre, en sillares o chapados, con modulación similar a la de los edificios protegidos del entorno con fachadas en sillería.
 - b) Enfoscados con pinturas especiales de exteriores, o revocos naturales.

- c) Ladrillo visto, cuando forme paños de cerramiento de estructuras vistas, de elementos de madera o perfiles metálicos, interpretando desde criterios técnicos y formales contemporáneos los sistemas tradicionales del País Vasco, de fachadas de entramados de madera vistos.

No se autorizarán en cambio reproducciones miméticas de esos sistemas tradicionales, salvo que se realicen con total veracidad constructiva.

- d) Plaqueta de azulejo, en fachadas principales excluyéndose en fachadas laterales a cárcavas, si las hubiese.
- e) Acristalamiento mayoritario de la fachada, interpretando desde criterios técnicos y formales contemporáneos los esquemas tradicionales de las fachadas en galería
- f) Aplacados de madera, o aglomerados de madera.

Se excluyen los acabados señalados en el punto 3 del Apto. a) del presente Artículo.

8.3.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ACABADOS EN EDIFICIOS SINGULARES.

1. En fachadas o espacios públicos se autorizan todos los acabados señalados en el punto 1 del Art. 8.3.1. En fachadas a espacios interiores, además de los señalados en dicho punto, se autorizan los enfoscados de mortero de cemento y pintura.
2. Cuando la calidad arquitectónica del proyecto lo justifique, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar además los siguientes acabados:
 - 2.1 Hormigón visto.
 - 2.2 Paneles prefabricados, con acabados exteriores en chapa esmaltada, hormigón u otros acabados cerámicos o metálicos, excluyendo materiales plásticos , y aluminio en su color.
 - 2.3 Aplacados de madera o aglomerados de madera, cobre o materiales similares.
3. Se excluyen los acabados señalados en el punto 3 del Art. 8.3.1 que no figuren entre los autorizados en el presente Artículo.

8.3.3. CARPINTERIA DE HUECOS DE FACHADAS..

- a) En el criterio proyectual a) del Art. 8.1.2.

1. Disposición constructiva

La carpintería de balcones y ventanas se realizarán remetidas respecto al plano de fachada.

2. Materiales y acabados

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) En madera esmaltada o vista.
- b) En perfiles metálicos lacados o esmaltados.

No se admiten carpinterías de PVC, ni de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

3. Elementos de oscurecimiento

Se emplearán contraventanas de madera, esmaltada o vista, al exterior o al interior de los huecos. Se excluyen persiana enrollables tanto interiores como exteriores. Se admiten paneles correderos, en celosía u opacos.

b) En el criterio proyectual b) del Art. 8.1.2:

1. **Disposición constructiva**

Las carpinterías exteriores de huecos de balcones sin voladizo o de ventanas, en fachadas principales, se realizarán preferentemente remetidas respecto a plano de fachada, si bien se admite su realización a haces de fachada.

2. **Materiales y acabados**

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) En madera esmaltada o vista.
- b) En PVC
- c) En perfiles metálicos lacados o esmaltados.

Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

3. **Persianas**

Se recomienda la utilización de contraventanas exteriores, opacas o con celosía, en madera esmaltada o vista o en chapa esmaltada.

Exclusivamente en huecos a dormitorios, se autorizan persianas enrollables de materiales plásticos, en tonos claros y acabados mates.

8.3.4 **CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA DE HUECOS DE FACHADA EN EDIFICIOS SINGULARES..**

La carpintería tendrá libre disposición constructiva.

Se admiten asimismo acabados en materiales nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Se prohíben el PVC y las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en bronce.

Los sistemas de oscurecimiento serán libres, en consonancia con la caracterización del edificio, excluyéndose persianas enrollables.

8.3.5 ACABADOS DE FACHADAS DE PLANTAS BAJAS.

a) Zócalos:

La planta baja podrá componerse con un zócalo, con una altura mínima de 90 cms. con los siguientes materiales:

- Sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms. no admitiéndose granito, pizarra ni otras piezas no tradicionales en la zona.
- Enfoscado, liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada.
- Hormigón visto.

Los acabados de paramentos de planta baja superiores al zócalo serán idénticos en material y color a los de la fachada de plantas superiores.

b) Acabado unitario de la totalidad de fachada de planta baja:

Los muros de cerramiento de planta baja podrán tratarse asimismo de forma unitaria, con un acabado homogéneo hasta la imposta de forjado de piso de planta primera, admitiéndose los mismos acabados señalados para los zócalos. Se admite tratamiento unitario de acabados de plantas baja y primera, en el supuesto señalado en el punto anterior.

8.3.6. CANALONES Y BAJANTES.

1. Se procurará la disposición de bajantes en el interior del muro de fachada.

En caso de que sean vistas, se recomienda su disposición con el menor impacto visual posible. Para ello, se hundirán respecto al plano de fachada, o se alojarán en una hendidura formada a ambos lados por elementos salientes respecto al plano de fachada, según solución tradicional.

Se autoriza su realización en zinc, en cobre, en fundición o chapa esmaltada. En planta baja serán de fundición. Se prohíbe el PVC.

2. En lo que respecta a los canalones, como criterio general se dispondrán en el extremo del alero, si bien podrán disponerse encajados en el faldón de cubierta.

3. En Edificios singulares no se aplicarán las limitaciones del anterior apartado, siendo de libre diseño.

CAPITULO 4

CUBIERTAS: ACABADOS, ELEMENTOS CONSTRUIDOS Y ALEROS

8.4.1. MATERIALES DE CUBIERTAS.

1. Con carácter general, se empleará teja cerámica curva, admitiéndose asimismo teja cerámica plana o romana.

Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.

En cuerpos añadidos en planta baja BA, se utilizarán los materiales señalados en el Art. 8.6.1

2. En **Edificios Singulares** se aplicará lo señalado en el punto anterior. Además, se admitirán materiales de cubrición de placas de cobre, o planas metálicas lacadas.

8.4.2 ELEMENTOS CONSTRUIDOS SOBRE CUBIERTAS: BUHARDILLAS, LUCERNARIOS Y OTROS ELEMENTOS..

1. Se autoriza la disposición de buhardillas únicamente cuando se efectúe el uso como vivienda en planta bajo cubierta. En caso contrario no se permitirá su realización, autorizándose en todo caso claraboyas para iluminación cenital y ventilación de trasteros.

2. En caso de construcción de buhardillas, su plano frontal de cerramiento deberá encontrarse retranqueado como mínimo 2m. respecto a la cara exterior de plano de fachada, con independencia de la longitud del alero.

Se compondrán siguiendo los ejes de la modulación de huecos verticales de la fachada, o si sólo se dispusiera un casetón, en el eje de simetría de la fachada.

3. En caso de disposición de claraboyas, se situarán en el mismo plano que la cubierta, y preferentemente según los ejes de modulación de huecos de fachada.
4. En caso de realización de lucernario de escalera o patio, se recomienda un diseño especial, sobresaliendo respecto al plano de cubierta, siguiendo o interpretando las interesantes soluciones de lucernarios frecuentes en la edificación antigua del País Vasco.

8.4.3 CONDICIONES DIMENSIONALES DE LAS BUHARDILLAS..

1. En el supuesto proyectual a) del Art. 8.1.2, las buhardillas cumplan las siguientes condiciones:

- a) El frente de la buhardilla tendrá una anchura entre 0,90 y 1,10 m. medida entre ejes de los cerramientos laterales. Su altura estará comprendida entre 1,30 y 1,50 m., medida en el frente de cerramiento lateral.
 - b) El grueso aparente de los cerramientos laterales no será superior a 15 cms.
 - c) En caso de diseño tradicional la cubierta será a dos o a tres aguas, con inclinación idéntica a la de la cubierta del edificio.
 - d) Se prohíbe explícitamente volar el forjado de cubierta de la buhardilla, debiendo formarse el alero mediante vuelo directo de la teja o mediante perfiles metálicos o elementos de madera.
2. En el supuesto proyectual b) del Art. 8.1.2 se aplicarán las siguientes condiciones:

Se admiten soluciones no tradicionales, con cubierta plana, o de sección frontal curva, con cerramientos laterales o de cubierta acabados en chapa esmaltada o cobre, o acristalados, cumpliendo las anteriores exigencias dimensionales.

8.4.4. ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADAS: ALEROS Y CORNISAS.

1. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo en edificios singulares, o casos excepcionales de edificios existentes de nueva planta, justificados por la calidad del diseño general de fachada.
2. La adopción de la solución constructiva y la definición formal de los aleros será acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno, ajustándose a uno de los siguientes criterios:

a) **Reproducción de las soluciones tradicionales**

Podrán autorizarse aleros formados por canchillos de madera, miméticos de los aleros tradicionales, si la composición general de fachada siguiese un criterio de reproducción o analogía de la edificación tradicional.

b) **Diseño actual, interpretando las soluciones tradicionales.**

Cuando la configuración exterior siguiese un criterio de interpretación contemporánea de las composiciones tradicionales, se autorizaran aleros basados en esos mismos criterios, con elementos de madera o con elementos lineales sustentantes metálicos de acero esmaltado. Los planos de apoyo del material de cubrición serán de espesor inferior a 12 cm. pudiendo realizarse mediante losa, elementos cerámicos tipo rasillones, paneles o entablillados de madera, o chapas metálicas.

3. Como criterio general, los aleros deberán volar entre 40 y 60 cms.

Si la fachada se compone con balconadas continuas, o mayoritarias, se recomienda que el vuelo del alero sea idéntico al de la balconada.

En caso de que el edificio colindante se encuentre afectado por Normativa de Protección y disponga de alero, se procurará ajustarse al vuelo del alero del mismo.

4. En caso de que la fachada se remate con cornisa, no prosiguiendo los planos de cubierta, ésta podrá realizarse en madera o elementos metálicos con los criterios anteriores, en hormigón, piedra o piedra artificial, con las siguientes condiciones:
 - a) el vuelo estará comprendido entre los 60 y los 80 cms.
 - b) su perfil no podrá sobresalir del siguiente esquema:
 - c) será obligatoria la definición de molduraciones dentro de dicho perfil, con finalidades estéticas y atendiendo, asimismo a exigencias funcionales para la eficiente evacuación de aguas de lluvia.

CAPITULO 5.

PORTADAS DE LOCALES COMERCIALES, MUESTRAS Y ROTULOS

8.5.1 PORTADAS Y ESCAPARATES DE LOCALES.

Los escaparates y en general, los cerramientos acristalados de locales se integrarán en los huecos de las fachadas de plantas bajas, se proyectarán y construirán de modo unitario con el conjunto del edificio, conforme a lo indicado en el Capítulo 1 para la composición de plantas bajas.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros o machones del edificio, ni los zócalos.

En estos paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderines con las características que se señalan en los Artículos siguientes.

8.5.2 TOLDOS

Se prohíben las marquesinas, salvo en Edificios Singulares.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cms. y en ningún caso superarán los 2,50 m. Serán de lona en su color natural o gris claro u ocre claro. Se prohíben explícitamente otros colores.

Sólo se admitirán colocados sobre cada vano, sin exceder de su anchura.

8.5.3 CARPINTERIA EXTERIOR DE LOCALES.

La carpintería exterior será idéntica a la empleada en la fachada del edificio.

8.5.4. ROTULOS.

1. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos, formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.
2. Se autorizan los siguiente tipos de rótulos de locales comerciales de planta baja:
 - a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de la fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 30 cms.

Podrán ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

En casos particulares, podrán admitirse rótulos de neón, siempre que posean elevada calidad de diseño, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pero nunca sobre los muros, sino sólo en el interior de los vanos.

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a $2/3$ de la anchura del machón, ni una altura superior a $1/3$ de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente los materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

8.5.5 ILUMINACION

La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 70 cms. respecto al paramento.

En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2,50 m. respecto al plano de la acera.

CAPITULO 6

CONFIGURACION EXTERIOR Y ACABADOS DE CONSTRUCCIONES AUXILIARES EN PLANTA BAJA (BA)

8.6.1. CUERPOS AÑADIDOS EN PLANTA BAJA, CON CALIFICACION BA

Los cuerpos añadidos en planta baja, calificados en el Grado BA en el Plano N-1, que presenten características disconformes con la tipología histórica y composición arquitectónica del edificio, identificados en las **Fichas de Elementos Inadecuados en Edificios de Interés** y de **Elementos Disconformes a Adecuar**, deberán adaptarse con las siguientes condiciones:

1. **Características de los Cerramientos verticales:**

Serán totalmente acristalados no admitiéndose zócalos opacos.

La disposición de la carpintería en fachada principal seguirá la composición de fachada del edificio, recogiendo preferentemente la disposición de machones y huecos, cuando ésta fuera regular. Se admiten tanto soluciones de diseño que minimicen la carpintería, como soluciones de corte tradicional, con despieces de elementos acristalados de pequeñas dimensiones, según el esquema usual de las galerías o miradores antiguos.

2. **Cubierta.**

Será ligeramente inclinada. Consistirá preferentemente en una superficie acristalada, siguiendo la disposición y diseño de carpinterías de la fachada, con los criterios señalados en el punto anterior.

3. **Carpintería**

Se admiten carpinterías de madera vista o esmaltada, así como de acero o de aluminio lacado. No se autorizan PVC ni aluminio en su color natural o bronce.

4. **Oscurecimiento.**

Se realizará mediante cortinas o stores en paramentos verticales, o celosías correderas, que en su disposición plegada ocupen como máximo 1/4 de la longitud de fachada. Si las cubiertas fuesen acristaladas podrán admitirse elementos opacos o en celosía correderas.

Se admite también cerramiento opaco, siempre que se realice con forjado ligero, en madera o de rasillones cerámicos, o nervado tipo "Robertson".

El material de cubrición será de cobre, zinc o teja cerámica plana. Siendo criterio de esta Normativa el diferenciar claramente estos cuerpos añadidos respecto al edificio principal, se prohíbe la teja cerámica curva o mixta.

TITULO IX

REGULACION DE LOS USOS

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS.

9.1.1 CONCEPTOS

Se aplicarán en la Normativa del Plan Especial los siguientes conceptos generales para la regulación de los usos:

a) **Usos obligatorios**

Son aquellos a los que deberá destinarse un edificio o terreno, sin que se admita su sustitución por otro uso.

b) **Usos predominantes o característicos**

Se consideran como tales los mayoritarios en un edificio o conjunto urbano, que admiten el desarrollo cuantitativamente secundario de otros usos compatibles o complementarios.

c) **Usos autorizados**

Son los que se autorizan explícitamente, en un edificio, un área determinada o en todo el ámbito del Plan.

d) **Usos prohibidos**

Son aquellos que se excluyen explícitamente de un edificio, de un área determinada, o de todo el ámbito del Plan.

9.1.2 CLASIFICACION DE LOS USOS.

A efectos de la aplicación de la normativa de regulación de las actividades, se establece la siguiente clasificación de usos, siguiendo los conceptos de las Normas Subsidiarias, en el Art. 008 de las Normas Urbanísticas:

1. **USOS RESIDENCIALES**

1.1 **Uso residencial predominante**

Se entiende que un edificio tiene un Uso Residencial Predominante cuando se destina a vivienda al menos el 70% de su superficie construida sobre rasante, excluyendo de este cómputo los locales destinados a usos no residenciales situados en planta baja.

1.2 Uso residencial exclusivo

Se entiende que un edificio tiene Uso Residencial Exclusivo cuando destinen la totalidad del mismo a vivienda, incluida la planta baja. Se considera que el edificio es de uso residencial exclusivo aunque destine la planta baja a usos auxiliares de la vivienda, o a garaje de los residentes.

1.3 Uso de residencia comunitaria

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

2. USOS INDUSTRIALES

Los usos industriales tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se definen en el apartado 2 del Art. 009 de las Normas Urbanísticas.

3. USOS TERCIARIOS

3.1 Usos hoteleros

Se consideran usos hoteleros los que tienen por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, de forma retribuida, incluyéndose las actividades complementarias de ese uso principal.

3.2 Usos de comercio

Comprenden las distintas actividades de compraventa de mercancías al por menor, así como las que tienen por finalidad prestar servicios personales, incluyendo negocios de hostelería.

3.3 Usos de oficinas

Se incluyen en esta calificación las actividades terciarias cuya función principal es proporcionar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otro, comprendiendo explícitamente sedes empresariales, bancos, consultas médicas o clínicas privadas, gestorías, agencias de todo tipo, despachos profesionales, etc, de naturaleza privada.

No se encuentran comprendidas en esta calificación las actividades terciarias proporcionadas por las diversas Administraciones Públicas y sus Organismos Autónomos.

3.4 Usos recreativos

Se incluyen en esta calificación las actividades de carácter recreativo y de relación social, desarrolladas en locales o edificios destinados específicamente a esta finalidad, como salas de fiesta, discotecas, salas de juegos recreativos, etc.

3.5 Usos socio-culturales

Comprenden usos de manifestaciones comunitarias de la cultura, como salas y talleres de pintura, sociedades fotográficas, etc.

3.6 Usos sanitarios y asistenciales

Son los comprendidos en el Art. 009 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, no clasificados como Equipamiento Comunitario.

3.7 Usos terciarios diversos

Los Usos Terciarios Diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

4. USOS RURALES Y DE EXPLOTACION DEL LITORAL

Comprenden tres categorías, que se definen en el punto 4 del Art. 009 de las Normas Urbanísticas.

4.1 De explotación agropecuaria

4.2 Forestales

4.3 De explotación del litoral

5. USOS DE COMUNICACIONES

Entre los usos tipificados en el Punto 5 del citado Art. 009 se aplican los siguientes:

5.1. Uso de circulación rodada.

5.2 Uso de aparcamiento.

5.3 Uso de circulación peatonal.

5.4 Uso de garaje.

5.5 Uso portuario

6. USOS DE ESPACIOS LIBRES

Se tipifican en el punto 6 del Art. 009 y comprenden:

6.1 Usos de espacios libres rurales

6.2 Usos de espacios libres urbanos

7. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

De acuerdo con el punto 7 del Art. 009 de las Normas Urbanísticas, los Usos de Equipamiento Comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas por entidades públicas o privadas. En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como Equipamiento Comunitario, a partir de la valoración del carácter de Uso de Servicio Básico al conjunto de la población. En caso contrario, la actividad se tipificará como Uso Terciario.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Equipamiento Comunitario:

7.1 Uso de Equipamiento Docente

7.2 Uso de Equipamiento Deportivo

7.3 Uso de Equipamiento administrativo e institucional público.

7.4 Uso de Equipamiento Sanitario

7.5 Uso de Equipamiento Sociocultural

7.6 Uso de Equipamiento Recreativo

7.7 Uso de Equipamiento Religioso

7.8 Uso de Equipamiento de Servicios Públicos.

8. USO DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

De acuerdo con el punto 8 del Art. 009 de las Normas Urbanísticas se establecen las siguientes categorías de Usos de Infraestructuras de Servicios:

8.1 Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua

8.2 Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

8.3 Uso de Infraestructuras de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.

8.4 Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles.

8.5 Uso de Infraestructuras de Telefonía

9.1.3 REGULACION DE LOS USOS DE LOS EDIFICIOS

1. Las Fichas particulizadas para cada edificio en edificios Protegidos de **Normativa de Protección y de Regulación de las Actuaciones y los Usos**, y de **Normativa de Regulación de las Actuaciones y los Usos**, en edificios No Protegidos, establecen los Uso Característicos y Autorizados en cada edificio.
2. En el caso de edificios cuyo uso característico es el de vivienda estas Fichas fijan para cada una de las plantas del edificio:
 - a) la autorización en planta baja de Usos Compatibles con la vivienda, o de vivienda.
 - b) en planta primera, la autorización de Usos Compatibles con la vivienda o el uso obligatorio de Vivienda, dependiendo de las condiciones del edificio.
 - c) el uso obligatorio de Vivienda en plantas superiores a la primera.

9.1.4 USOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

A los efectos señalados en el Art. anterior y en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios, se consideran Usos compatibles con la vivienda los siguientes:

USOS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Se aplica lo previsto en el Art. 011 de las Normas Urbanísticas, autorizándose en primera categoría con las limitaciones establecidas en cada caso por las Normas Subsidiarias, como usos asimilados al de vivienda y usos comerciales, exclusivamente en planta baja, semisótano o sótano, si cumpliesen la Normativa específica para la actividad.

No existiendo en la actualidad ningún uso industrial en Segunda Categoría, esto es, como edificio exclusivo, la implantación de usos industriales en esta Categoría sólo procederá si se cumplen estrictamente los requisitos fijados al respecto en las Normas Subsidiarias.

USOS TERCIARIOS

Los Usos comerciales se autorizan, exclusivamente en planta baja, salvo restaurantes y cafés, que pueden ocupar asimismo planta primera, unida a la planta baja con escalera independiente de la del edificio.

Complementariamente a la baja, pueden ocupar sótano o semisótano si cumplen las Normas vigentes de Seguridad frente a incendios, con el mismo criterio de enlace con escalera independiente a la planta baja.

No se autorizan Discotecas ni Salas de Fiesta.

USOS DE OFICINAS

Se autorizan en planta baja, y en la planta primera, en cualquiera de las dos situaciones siguientes: unida a la planta baja, o como uso independiente con acceso desde el núcleo de escaleras del edificio.

Se excluyen en sótano o semisótano.

Se aplicarán en cada caso las limitaciones previstas en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

USOS RECREATIVOS

Se autorizan con el mismo régimen que los Usos Comerciales, salvo las salas de juego, que únicamente podrán implantarse en planta baja.

USOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES

Se autorizan con el mismo régimen que los Usos Comerciales.

USOS TERCIARIOS DIVERSOS

Se autorizan con el mismo régimen que los Usos de Oficinas.

USO DE GARAJE

El uso de garaje para guarda de vehículos se autoriza en planta baja, sótano y semisótano.

9.1.5 REGIMEN DE IMPLANTACION DE ACTIVIDADES

Para la implantación de usos y actividades se aplicarán los conceptos y clasificación de actividades especificadas en el Título IV de las Normas Urbanísticas de Pasaia, siguiendo los procedimientos de tramitación regulados en ese Título.

9.1.6 CATEGORIAS DE LOS USOS DE LOCALES A EFECTOS DE FINANCIACION DE LAS ACTUACIONES EN EL MARCO DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA

1. De acuerdo con lo señalado en el Art. 13 del Decreto 189/1990, a efectos de graduación de subvenciones reguladas en el Art. 24 y de la subsidiación de los tipos de interés de los préstamos regulada en el Art. 25, para la rehabilitación de locales en edificios destinados principalmente a vivienda, se establecen cuatro categorías de los usos, por orden de preferencia según los criterios para la rehabilitación integrada de los cascos:

- Categoría 1^a
- Categoría 2^a
- Categoría 3^a
- Categoría 4^a

Estos usos se localizarán en planta baja, así como en planta primera o superiores, si así lo autorizase la Ficha de Normativa particularizada de las actuaciones y los usos del edificio.

2. Para la tipificación de estas categorías, junto a la anterior clasificación de los usos, se aplicará el código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), a que se hace referencia en el Cap. 4.1 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas:

CATEGORIA 1ª

Se clasifican en la Categoría 1ª los siguientes usos, con el código de sector de la CNAE del citado documento:

- 470 Artes Gráficas y Edición: Grupos 474, 475
- 490 Industrias Manufactureras: Grupos 491,492, 493, 494, 495 y 496.
- 640 Comercio al por menor: Grupos 641,642,643,644,647
- 650 Restaurantes y cafés sin hospedaje: Grupos 661,662,663,664
- 960 Asistencia social y otros Sevicios prestados a la colectividad: Grupos 961,963,964,965,966
- 960 Servicios Recreativos y Culturales: Grupos 966,967,968,969
- 970 Servicios Personales: Grupos 971,973.

CATEGORIA 2ª

Se clasifican en la Categoría 2ª los siguientes usos con el código de Sector de la CNAE del citado documento:

- 310 Fabricación Productos Metálicos: Grupos 316 y 319
- 340 Construcción de Maquinaria y Material Eléctrico: Grupos 342, 344
- 360 Fabricación de material electrónico: Grupos 361,362,363,364 y 365
- 390 Fabricación de instrumentos de precisión: Grupos 391,392,393,395
- 440 Industria del Cuero: Grupo 442.
- 460 Industrias de la madera Corcho y Muebles de Madera: Grupos 463,464, 465.
- 610 Comercio al por Mayor: Grupos 612, 619
- 640 Comercio al por Menor: Grupo 648
- 670 Reparaciones: Grupos 671,672, 679.

CATEGORIA 3ª

Se clasifican en la Categoría 3ª los siguientes usos, en el código de sector de la CNAE del citado documento:

- 470 Industria del Papel: Grupo 473
- 610 Comercio al por Mayor: Grupo 616
- 660 Hostelería: Grupos 661, 662 y 669.
- 840 Servicios prestados a otras empresas: Grupos 841, 842, 843, 844, 845, 846 y 849.
- 940 Sanidad y servicios veterinarios: Grupos 941, 942, 943, 944, 945 y 946.

CATEGORIA 4ª

Se clasifican en la Categoría 4ª los restantes usos compatibles con la vivienda, no incluidos en las tres Categorías anteriores.

LIMITACIONES DE LOS USOS

En cualquier caso, los Usos cumplirán las limitaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Pasaia y otra normativa aplicable.

CAPITULO 2

REGULACION DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

9.2.1. REGULACION DE CAMBIOS DE USO EN LOS EDIFICIOS DE CALIFICACION DE USO RESIDENCIAL DE TRES O MAS PLANTAS.

En los edificios con calificación de Uso Característico Residencial, se admitirá la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes, siempre que sea en Uso Exclusivo de la totalidad del edificio:

- a) Equipamiento comunitario: Docente, Administrativo e Institucional Público, Sanitario, Socio Cultural, Recreativo, Servicios Públicos.
- b) Oficinas
- c) Hotelero
- d) Residencia Comunitaria

9.2.2. REGULACION DE CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION RESIDENCIAL PREDOMINANTE O EXCLUSIVO DE UNA O DOS PLANTAS.

1. En los edificios con calificación de Uso Característico Residencial, de una o dos plantas, se admitirá la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes, ocupando integralmente el edificio:

- a) Equipamientos: los señalados en el Art. anterior.
- b) Oficinas.
- c) Comercio, incluso Hostelería.
- d) Terciarios recreativos, incluso Salas de Fiesta o Discotecas, cumpliendo la Normativa específica respecto a control de emisión acústica.
- e) Hotelero.
- f) Residencia Comunitaria.

9.2.3 REGULACION DE CAMBIOS DE USOS NO RESIDENCIALES A RESIDENCIALES.

Se admitirá en cualquier caso el cambio de uso, de un edificio No Residencial a Residencial, en cualquiera de sus tipos: Predominante, Exclusivo o Comunitario.

9.2.4 REGULARIZACION DE CAMBIO DE ACTIVIDAD DOTACIONAL ESPECIFICA, EN EDIFICIOS O PLANTAS CON CALIFICACION DE EQUIPAMIENTOS.

El Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de usos de Equipamientos Comunitarios, de uno u otro uso específico, o complementando varios, tanto si ocupan edificios en régimen exclusivo como si ocupan sólo, siempre que el nuevo uso sea compatible con la tipología del edificio, previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

9.2.5 REQUISITOS ARQUITECTONICOS Y FORMALES DE LAS ACTUACIONES EN LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS.

1. En los edificios afectados por Normativa de Protección, la autorización del cambio de uso en cualquiera de los casos regulados en el presente Capítulo, se subordinará al cumplimiento de las siguientes condiciones, que deberán informar los Servicios Técnicos Municipales:
 - a) Se justificará plenamente la coherencia y adaptación del uso previsto respecto a la confirmación arquitectónica originaria del edificio.
 - b) Las actuaciones necesarias para la reconversión del uso del edificio se ajustarán a las autorizadas para su Grado de Protección específico.
 - c) Se ejecutarán íntegramente las obras necesarias para su adecuación arquitectónica y valoración de los elementos de interés histórico.
2. Si se tratase de un edificio no protegido, las actuaciones de adaptación al nuevo uso deberán conllevar necesariamente la recomposición, transformación o adecuación de las fachadas y elementos exteriores, en conformidad con las Condiciones Compositivas y Formales del Plan Especial.

TITULO X

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES

10.1.1 APLICACION DE CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN TIPOS DE ACTUACION

Se establecen dos modalidades de regulación:

- a) Condiciones de las viviendas de nueva construcción, o en edificios existentes que sean objeto de actuaciones de reestructuración o reforma interior mayoritaria o total.
- b) Condiciones de las viviendas en edificios existentes, que sean objeto de actuaciones de conservación y ornato, consolidación, restauración o reforma parcial.

10.1.2 CONDICIONES TECNICAS Y DE DISEÑO PARTICULARES.

En cualquier caso, las viviendas deberán cumplir las condiciones técnicas que les sean de aplicación.

En particular, las Viviendas de Protección Oficial deberán sujetarse a las Normas de Diseño y Calidad y normativa técnica específica en ese régimen de promoción.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS, EN NUEVAS EDIFICACIONES O REFORMAS INTERIORES MAYORITARIAS O TOTALES DE EDIFICIOS EXISTENTES.

10.2.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas en edificios de nueva planta, o en reformas de edificios existentes, mayoritarias o totales, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el presente Capítulo. En los aspectos no regulados en el mismo, se aplicará lo previsto en las Normas Subsidiarias.

10.2.2 PROGRAMA, COMPOSICION Y DIMENSIONES MINIMAS

1. **Superficie útil**

A los efectos previstos en esta Normativa, se define como superficie útil la delimitada por el perímetro de la cara interna de los paramentos verticales de cada espacios de la vivienda o local.

2. **Superficie útil mínima de la vivienda**

La superficie útil mínima será de 40 m², salvo que se tratase de una vivienda existente de superficie inferior, en cuyo caso se admite una superficie mínima de 33 m².

3. **Programa mínimo**

Toda vivienda se compondrá como mínimo de los siguientes espacios:

- Vestíbulo
- Cocina
- Estar comedor
- Un dormitorio doble
- Un baño completo (bañera, lavabo e inodoro)

Se admite la unión en una sola pieza del estar-comedor y la cocina.

4. **Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas**

a) Superficie útil mínima:

- Sala o cuarto de estar: 12 m² (se podrá inscribir un círculo de 3 m.

de diámetro).

- Cocina-comedor o cocina-sala de estar: 20 m² (se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro).
- Dormitorio individual: 6 m² con lado mínimo de 1,80 m y 15 m³ de volúmen.
- Dormitorio doble: 10 m²
- Baño completo: 3,5 m²
- Aseo: 1,5 m²
- Cocina: 7 m². Se incorporará un espacio de tendedero.

b) Anchura libre mínima

Los espacios libres de paso (pasillos y escaleras interiores), tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., si bien podrá admitirse en algún punto 0,85 m. caso de pilares o moquetas, etc.

Las escaleras interiores en el caso de no ir limitadas entre cerramientos de fábrica podrán tener una anchura mínima de 0,85 m.

c) Altura libre mínima

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,45 m., salvo aseos, pasillos y despensas, armarios, etc., en las que se podrá reducir a 2,25 m.

Se podrán admitir ligeras modificaciones de las dimensiones anteriores siempre que justificadamente supongan mejoras arquitectónicas, debiendo ser autorizadas expresamente.

5. Iluminación y ventilación de las habitaciones y dependencias

- a) Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos practicables sobre las fachadas exteriores del edificio, de las que uno será el de la sala de estar, o sala-dormitorio o cocina-estar.
- b) Cada una de las dependencias principales de uso continuo y prolongado de personas (sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina-comedor, etc.) tendrán iluminación y ventilación natural por medio de huecos practicables, bien a fachada, bien a patio de luces o mancomunado.

La superficie de estos huecos será al menos de 1/8 de superficie de la estancia y en cualquier caso, no inferior a 1 m².

Los huecos serán practicables y conllevarán medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior (persianas, contraventanas, etc.)

- c) La ventilación de otras dependencias, destinadas a aseos, baños, trasteros y aquellas dependencias que no sean las especificadas en el epígrafe anterior, excepto cocinas, podrá efectuarse mediante la utilización del siguiente sistema:

- Ventilación por conducto, de acuerdo con las Normas Técnicas NTE-ISV, "Instalaciones de Salubridad: Ventilación", aprobada por Orden de 2 de julio de 1.975, o con las que se publiquen en sustitución y complementación de éstas.

- d) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de humos y gases, otro independiente de extracción de humos procedente de combustión de caldera mixta o cocina económica, en caso de que se disponga de ella, y en el caso de que esté incorporada a la sala, estará dotada de medios mecánicos de ventilación suplementaria que aseguren al menos la extracción de 300 m³/h. Estos conductos dispondrán de salida a la cubierta o azotea del edificio.

Se atenderá a lo dispuesto en las Normas NTE-ISH, NTE-ISV y Norma Básica de instalaciones de gas en edificios habitados y Normas específicas al respecto contenidas en el Reglamento de Vivienda de Protección Oficial.

6. Altura mínima respecto a la rasante del terreno urbanizado

El alfeizar de cualquier hueco que ilumine o ventile cualquier dependencia de una vivienda, quedará en todo caso a una altura mínima de 2,00 m. sobre la rasante del espacio urbanizado exterior a éste, ya sea público o privado, salvo la disposición de una zona de terraza o jardín, con cierres al exterior por un cerramiento de obra de al menos 1,00 m. de altura y una distancia (fondo) mínimo a la fachada de 3,00 m.

7 Organización funcional y distribución interior de viviendas.

- Los dormitorios y baños serán recintos independientes.
- La cocina no dará acceso a ningún dormitorio y aseo (excepto para servicio).
- El acceso a dormitorios se realizará desde los espacios de distribución y acceso internos (pasillos, hall, distribuidores, etc).

- El acceso a baños y aseos deberá efectuarse, asimismo, desde estos espacios (al menos para un baño).

Si existe más de uno podrá estar incorporado a algún dormitorio.

- El número de baños será de uno para viviendas de dos dormitorios, baño y aseo para viviendas de tres dormitorios y dos baños para viviendas de cuatro dormitorios como mínimo.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE NO SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REFORMA MAYORITARIA O TOTAL.

10.3.1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas en edificios existentes que sean objeto de actuaciones generales de rehabilitación o de reestructuración parcial, o las viviendas en que se ejecuten obras particulares de rehabilitación, deberán alcanzar las condiciones del Nivel de Adecuación de Habitabilidad que se definen en el presente Capítulo.

10.3.2 CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA

Se entenderá que una vivienda posee Condiciones Mínimas de Habitabilidad cuando se sitúe en un edificio que cuente con el nivel de Adecuación Urbanística y el de Adecuación Estructural y Constructiva que se fijan en los Anexos II y III del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, a que se hace referencia en el siguiente Artículo, y que cumpla las condiciones que se señalan en el Anexo IV de la misma disposición, y que se reproducen a continuación:

1. Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.
2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.
3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.
4. Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y que cuando sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 33 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina:	5 m ²
Cocina-comedor	8 m ²
Estar	10 m ²
Dormitorio principal	10 m ²
Dormitorio doble	8 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²
Aseo	1,5 m ²
Vestíbulo	1,5 m ²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 18 m² útiles.

7. En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 m.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,20 m., y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

8. En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes

adecuados.

9. Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.
10. Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.
11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

10.3.3 CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO.

Condiciones generales

Se entenderá que un edificio posee un nivel de Adecuación Estructural y Constructivo de acuerdo a lo señalado en el Anexo III del Decreto 189/1990, cuando presente las siguientes condiciones generales, además de otras particulares fijada en esa disposición:

1. Seguridad estructural y constructiva

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de esos elementos a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

2. Adecuación de las condiciones de accesibilidad

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

3. Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigidos por la normativa vigente.
3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamiento existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera necesaria la sustitución o nueva realización total o parcial de la red, se garantizará el cumplimiento de la normativa específica vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones generales de que dispusiese el edificio.
5. El edificio no presentará antenas de televisión individuales en fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo con la Ley de 23 de junio de 1968, sobre este tipo de instalaciones.

4. Estanqueidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad

1. Se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del viento. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramentos exteriores.
2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqueidad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las viviendas, la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el suelo.

5. Medios de seguridad frente a accidentes y siniestros

El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:

- a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual normalizada por cada cinco plantas y al menos uno en el portal por caja de escalera.
- b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.
- c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas

instalaciones.

6. **Acabados generales**

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

TITULO XI

AREAS Y UNIDADES DE DESARROLLO ESPECIFICO

CAPITULO 1

ORDENACION DEL AREA DE BORDALABORDA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

El área de Bordalaborda que se grafía en los Planos N-1/D-1, N-1/D-2 y N-1/D-3 se ordenan mediante Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

11.1.1 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se preve la recomposición de la zona para la implantación de usos dotacionales, preferentemente dirigidos a la exposición, divulgación o investigación de la historia y las técnicas navales y portuarias.

Se situará asimismo en la zona un edificio de uso residencial predominante, con las alineaciones y alturas que se fijan en dichos Planos.

La ordenación del conjunto se efectuará con criterios de integración en el doble contexto de la zona: por un lado, el paisaje industrial y portuario de la ría. Y, por otro lado, el paisaje histórico del casco de Donibane.

Se procurará mantener el carácter abierto de los espacios sobre la ría, articulando la nueva composición de la zona con la futura sede del Ayuntamiento en el Palacio de Arizabalo.

Se suprimirá al actual construcción del Club de Remo, localizando su instalación en una edificación de adecuada calidad arquitectónica.

Se preverán aparcamientos tanto dirigidos a las dotaciones que se creen, como a los residentes en el casco y a los visitantes del mismo.

Se resolverá la dotación de aparcamiento con mínimo impacto ambiental. Se admite ocupación bajo rasante para este uso sin ninguna limitación.

11.1.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La superficie ocupada por la edificación no superará el 50% de la superficie total.

La superficie libre será al menos en un 75% estancial, sin tráfico de vehículos.

Se determinará el acceso público libre o restringido en función de las actividades específicas de las dotaciones.

La edificabilidad máxima de usos lucrativos será la prevista en las Normas Subsidiarias. Computará dentro de dicha edificabilidad de usos lucrativos la del edificio de uso residencial cuyas condiciones de ocupación en planta y altura se fijan en los Planos y Fichas correspondientes.

Las alturas de la edificación dotacional serán libres, sin superar los 15 m. de altura, admitiéndose rebasar libremente esta altura en elementos puntuales, que no ocupen en planta más del 10% de la superficie ocupada.

Si se dispusieran edificaciones en la cercanía del casco, su altura de cornisa nunca superará la del Palacio Arizabalo.

11.1.3 CONDICIONES DE USO

1. El uso preferente será el de Equipamiento Comunitario Socio Cultural. Se admitirán además los siguientes Usos de Equipamiento Comunitario:

Docente

Si se tratase de enseñanzas de grado medio o universitario.

Deportivo

Vinculado a actividades náuticas, y sin superar el 30% del total de la superficie edificable.

Administrativo e Institucional Público.

Sin superar el 30% del total de la superficie edificable.

Recreativo

Exclusivamente cine o teatro, sin superar el 30% del total de la superficie edificable.

2. La nueva edificación cuyas alineaciones, ocupación en plantas y alturas, se fijan en los Planos N-1, N-2, N-3 y Fichas particularizadas, se destinará a **usos residenciales predominantes**, en cualquiera de los regímenes previstos para la Protección Oficial.
3. En caso de que se establezcan otros usos lucrativos, dentro del límite de edificabilidad establecido por las Normas Subsidiarias, se destinarán a vivienda,

o a Uso Hotelero.

11.1.4 CONDICIONES DE GESTION

Se autoriza la ejecución independiente del edificio de vivienda de V.P.O. cuyas alineaciones y condiciones de altura se definen en Planos N-1, N-2 y N-3, con independencia de la tramitación del Estudio de Detalle.

11.1.5 CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES

Todos los edificios incluidos en el área, incluyendo el previsto específicamente para uso residencial, tendrán el carácter de Edificios Singulares a efectos de su caracterización arquitectónica y su configuración exterior.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE ACTUACION Y GESTION EN LA UNIDAD DE EJECUCION UA-1

11.2.1 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UA-1

Se delimita una Unidad de Ejecución Discontinua en el casco de San Pedro-Torreatze, que afecta a las siguientes fincas, con la delimitación que se efectúa en los Planos correspondientes N-1:

- Kepa Deun, 48
- Torreatze, 1, 2, 5 y 9

El desarrollo de esta Unidad supondrá la demolición de todas las construcciones actuales y su sustitución por las edificaciones previstas en el Plan.

11.2.2 CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION

1. Las condiciones de las edificaciones resultantes se definen en los Planos N-2 y N-3, así como en los Planos de Propuesta de Imagen Final Indicativa.
2. El sistema de ejecución de la Unidad será la **expropiación**.
3. La ejecución de esta Unidad garantizará el realojo de los actuales residentes en el edificio de Kepa Deun, 48, en las condiciones legales aplicables, y preferentemente dentro de los edificios resultantes de la Unidad de Ejecución o en otras edificaciones del entorno.
4. Las condiciones de uso de los nuevos edificios serán las siguientes:
 - a) Vivienda en plantas superiores a la baja.
 - b) Cualquier uso compatible con la vivienda en plantas bajas.
5. El **Estudio Económico-Financiero** especifica la estimación de viabilidad de la Unidad.

ANEXO I

APLICACION DE LAS FICHAS DE NORMATIVA PARTICULARIZADA DE LAS ACTUACIONES Y LOS USOS

1 FICHAS PARTICULARIZADAS DE LAS ACTUACIONES Y LOS USOS

Las actuaciones y los usos en Unidad edificatoria se regulan mediante una Ficha particularizada, que remite en sus conceptos y tipificaciones a lo definido en cada caso en la presente Normativa.

2. MODELOS DE FICHAS

Se reproducen a continuación los modelos de Fichas utilizados para las diferentes calificaciones:

3. Para la autorización de Actuaciones Generales se aplicará lo previsto en los Artículos 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3. y 4.1.4.
4. Las Fichas no se refieren a la regulación de las **Actuaciones Parciales en edificios existentes**, cuyo concepto se establece en el Art. 4.1.5 y cuyas condiciones de autorización se establecen en los artículos aplicables en cada caso del Título V, según la Calificación específica del edificio, en los puntos que en cada grado de calificación se refieren a **Actuaciones Parciales Autorizadas**.
5. Las **Actuaciones Parciales** de adecuación de viviendas existentes, en caso de pretender acogerse a las ayudas de rehabilitación previstas por el Gobierno Vasco, se ajustarán a los requisitos del Decreto 189/1990, relativos a los Niveles de Adecuación del edificio y Niveles de Habitabilidad de las viviendas.
6. Las Fichas incluyen, en determinados casos, un Apartado titulado **Actuaciones autorizadas con carácter particular**.

Dichas actuaciones se regulan considerando las características concretas del edificio, y se entiende que su autorización se suma a las **Actuaciones Generales** autorizadas según la Calificación del edificio, así como a las **Actuaciones Parciales**, cuya ejecución se regula según lo indicado en los puntos anteriores 4 y 5.

TITULO XII PROPUESTAS EN TERRENOS INCLUIDOS EN EL SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

CAPITULO 1

PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL EN TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO PORTUARIO: CARÁCTER INDICATIVO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN.

12.1. RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

De acuerdo con lo previsto en las NNSS de Pasaia:”*La totalidad de la zona de servicio del Puerto queda calificada como sistema general portuario. Los usos y demás determinaciones contenidos en las Normas Subsidiarias para dicha zona no tienen carácter normativo pero servirán de orientación para la ordenación del puerto a través del correspondiente Plan Especial en la medida en que, al formularse dicho Plan por la autoridad portuaria, se constate que los citados usos y determinaciones no suponen interferencia en el ejercicio de las competencias respecto a la explotación del Puerto*”.

12.1.2. PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL QUE SUPONDRÍAN MODIFICACIONES DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO.

Algunas de las actuaciones previstas por el Plan Especial, como la construcción de un nuevo edificio de viviendas sustituyendo al actual en el extremo norte de Pasai San Pedro, las nuevas instalaciones para clubes de remo en Donibane, el museo naval en la misma zona, la construcción de una rotonda en la zona de Congelados Pasaia o la modificación del vial junto al muelle de San Pedro, implican la ocupación del dominio público portuario para fines privados o de otras Administraciones.

La posibilidad de llevar a cabo dichas propuestas estará supeditado a lo que se disponga en el Plan Especial Portuario. En cualquier caso para el procedimiento de gestión solamente podrá obtenerse la disponibilidad de los terrenos previa su desafectación, mediante el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 27/1992 de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que implica la declaración de su innecesariedad por la Autoridad Portuaria y la autorización del Ministerio de Fomento.

12.1.3. PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL CON INCIDENCIA EN LA SEÑALIZACION MARITIMA Y/O BALIZAMIENTO.

En la Plaza de Santiago y en la lámina de agua contigua el Plan señala a título indicativo la instalación de luminarias. En caso de promover el Ayuntamiento estas soluciones, sus características técnicas deberán ser objeto de aprobación por la autoridad portuaria en el otorgamiento de la preceptiva concesión para ocupar el dominio público portuario (arts.53 y siguientes de la Ley 27/1992).

12.1.4. PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL CON INCIDENCIA EN OCUPACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO NO SUSCEPTIBLE DE DESAFECTACION.

El Plan señala asimismo a título indicativo la posición de un kiosko-mirador avanzando en la lámina de agua junto a la Plaza de Santiago, actuaciones en Paseos Marítimos con modificación de la línea de costa y posible acondicionamiento de pantalanes para embarcaciones menores en la zona del Club de Remo de San Pedro.

En caso de llevarse a cabo alguna de estas actuaciones será preceptivo el otorgamiento de concesiones de dominio público portuario, ya que por las características físicas de dichos espacios no resulta legalmente posible su desafectación.

12.1.5. CARÁCTER INDICATIVO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL REFLEJADAS EN PLANOS.

Las propuestas que afectan a terrenos del sistema general portuario se reflejan en los Planos del Plan Especial solo a título indicativo, para su consideración, si procede, dentro del Plan Especial Portuario y/o para la tramitación de procedimiento de desafectación o concesiones de dominio público portuario.

