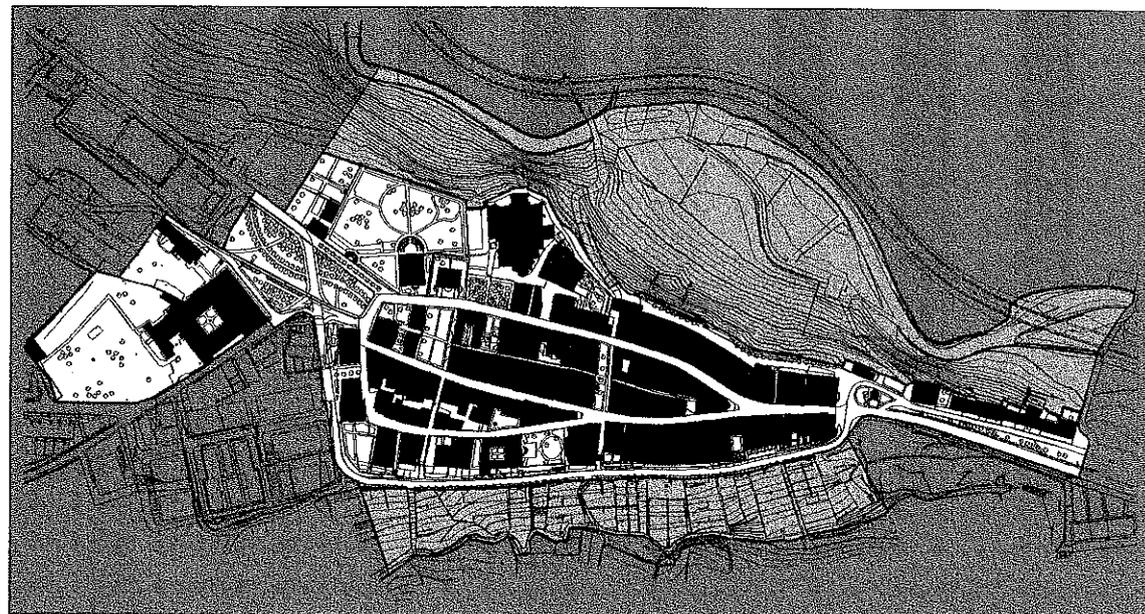


**SEGURAKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BABESTU ETA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**

1999ko MARTXOA



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REHABILITACION  
DEL CASCO HISTORICO DE SEGURA**

MARZO 1999



SEGURAKO UDALA

**DOCUMENTO D: ORDENANZAS REGULADORAS  
LIBRO I. ORDENANZAS GENERALES**

**J.CHAVARRI SARASUA  
ARKITEKTOA**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REHABILITACION  
DEL CASCO HISTORICO DE  
SEGURA**

**PROMOTOR  
AYUNTAMIENTO DE SEGURA**

**EQUIPO REDACTOR  
DIRECTOR: J. CHAVARRI SARASUA, ARQUITECTO**

**COLABORADORES  
INGENIERIA ASMATU S.L.  
JUAN MANUEL SAEZ ITURRIOZ, ARQUITECTO  
AITOR IZAGUIRRE ANSA, ARQUITECTO  
ELENA FRANCO BELLIDO, ARQUITECTO  
MARIA EUGENIA CABRA RUIZ, DISEÑO GRAFICO  
GLORIA GUEZURAGA, ARQUITECTO TECNICO**

**ESTUDIO HISTORICO DE LA EDIFICACION  
ALBERTO SANTANA, HISTORIADOR**

**MARZO DE 1999**

**DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS**

**INDICE**

**PAGINA**

**TITULO PRELIMINAR.**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PRESENTE PROYECTO .....**

**1**

- Artículo 1.- Ambito de aplicación.
- Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 4.- Intervenciones de Rehabilitación contempladas en el presente proyecto.

**TITULO PRIMERO. REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

**CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA. .... 10**

- Artículo 5.- Definición del régimen de calificación pormenorizada aplicable.
- Artículo 6.- Sistematización de la zonificación pormenorizada.
- Artículo 7.- Régimen general de los usos urbanísticos.

**CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION. .... 19**

- Artículo 8.- Clasificación del suelo.
- Artículo 9.- Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio
- Artículo 10.- Régimen de asignación del aprovechamiento edificatorio.
- Artículo 11.- Régimen de Intervención Urbanística.
- Artículo 12.- Régimen de Actuación Urbanística.
- Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 14.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 15.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.
- Artículo 16.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el proyecto de urbanización.
- Artículo 17.- Control municipal de la ejecución de la urbanización.

**TITULO SEGUNDO. INTERVENCION DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION..... 27**

- Artículo 18.- Licencias  
(Ordenanzas reguladoras de la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias para la realización de obras e instalaciones y la implantación de actividades).

**TITULO TERCERO. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO PARA LAS UNIDADES EDIFICATORIAS.**

**CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS. .... 27**

- Artículo 19.- Terminología de conceptos.
- Artículo 20.- Determinaciones del perfil de edificación.
- Artículo 21.- Medición de la altura de edificación y de la altura de las distintas plantas de un edificio.

**CAPITULO 3.2. CONDICIONES DE DOMINIO. .... 31**

- Artículo 22.- Condiciones generales de dominio.

**CAPITULO 3.3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN. .... 31**

- Artículo 23.- Condiciones generales.
- Artículo 24.- Parcelación.
- Artículo 25.- Alineaciones.
- Artículo 26.- Rasantes.
- Artículo 27.- Alturas y perfiles de edificación.
- Artículo 28.- Cubiertas.
- Artículo 29.- Aleros.
- Artículo 30.- Lucernarios y buhardillas.
- Artículo 31.- Vuelos y retranqueos.
- Artículo 32.- Miradores y galerías.
- Artículo 33.- Patios - Carcavas.
- Artículo 34.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 35.- Escaleras.
- Artículo 36.- Ascensores e instalaciones de aire acondicionado.
- Artículo 37.- Elementos salientes y otros elementos: marquesinas, toldos, rótulos.

**CAPITULO 3.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS ..... 35**

- Artículo 38.- Intervenciones constructivas.
- Artículo 39.- Materiales.
- Artículo 40.- Fachadas.
- Artículo 41.- Cubiertas.
- Artículo 42.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.
- Artículo 43.- Otros elementos: anuncios y rótulos.
- Artículo 44.- Condiciones de ornato público.

**CAPITULO 3.5. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD ..... 39**

- Artículo 45.- Aplicación de la normativa vigente

**CAPITULO 3.6. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES  
EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. ....40**

- Artículo 46.- Condiciones generales.
- Artículo 47.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

**CAPITULO 3.7. CONDICIONES DE USO. ....41**

- Artículo 48.- Condiciones generales.
- Artículo 49.- Uso de los locales de sótano y semisótano.
- Artículo 50.- Uso de los locales de planta baja.
- Artículo 51.- Uso de los locales de plantas altas.
- Artículo 52.- Uso de los locales de desvanes y bajo-cubiertas.
- Artículo 53.- Uso de las áreas privadas no edificables sobre rasante.

**TITULO CUARTO. ORDENANZAS DE URBANIZACION.**

**CAPITULO 4.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. ....46**

- Artículo 54.- Supresión de barreras urbanísticas.
- Artículo 55.- Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.

**CAPITULO 4.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LAS  
REDES DE INFRAESTRUCTURAS. . ....47**

- Artículo 56.- Generalidades.
- Artículo 57.- Red de abastecimiento de agua.
- Artículo 58.- Red de saneamiento.
- Artículo 59.- Red de telefonía.
- Artículo 60.- Red de suministro de energía eléctrica.
- Artículo 61.- Red de alumbrado público.
- Artículo 62.- Red de distribución de gas.

**TITULO QUINTO. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO .....52**

- Artículo 63.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- Artículo 64.- Efectos de la catalogación.
- Artículo 65.- Criterios y disposiciones generales de protección de los  
elementos construídos.

**TITULO SEXTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS.**

(Se incluyen en el libro II de las Ordenanzas, Tomos I, II y III, adjuntos)

**TITULO PRELIMINAR.****DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL****ARTICULO 1. AMBITO DE APLICACION.**

Las determinaciones del presente Plan Especial serán de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito del Area de Rehabilitación Integrada AREA 1 "CASCO HISTORICO" que se delimita en la documentación gráfica del proyecto.

En virtud del Decreto de Gobierno Vasco de calificación del Casco Histórico de Segura como "Bien de Interés Cultural", con la calificación de "Conjunto Monumental", las determinaciones del presente proyecto desarrollan y adaptan las determinaciones del citado Decreto, que resultan de aplicación tanto en el ámbito del Area 1 "Casco Histórico", - que se corresponde en su delimitación con la establecida para el Conjunto Monumental -, como en las zonas de Suelo No Urbanizable colindante calificadas como "Zona de Protección del Conjunto Monumental" en el citado Decreto.

**ARTICULO 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA.**

- 1.- El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación, con los requisitos legalmente establecidos, del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.
- 3.- Asimismo, en el ámbito del Casco Histórico, serán de aplicación subsidiaria las vigentes Ordenanzas Municipales de edificación, o, en su caso, aquellas otras disposiciones que eventualmente las sustituyan.

**ARTICULO 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS.**

- 1.- El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A". MEMORIA.  
DOCUMENTO "B". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.  
DOCUMENTO "C". PROGRAMA DE ACTUACION - PLAN DE ETAPAS.  
DOCUMENTO "D". ORDENANZAS REGULADORAS.  
DOCUMENTO "E". PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO.

- 2.- Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los planos expresamente definidos como tales del documento "E. II. Planos de Ordenación" y los documentos "D. Ordenanzas Reguladoras" y "C. Programa de Actuación - Plan de Etapas" los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

El "Catálogo" de los bienes objeto de protección se encuentra incluido en el Documento "D" Ordenanzas Reguladoras, y en concreto en el Título VI "Ordenanzas Particulares para las Unidades Edificatorias", constituido por la colección debidamente ordenada de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización a los que se impone la necesidad de conservar y proteger algún elemento construido o urbanizado, según las determinaciones contenidas en su epígrafe III. "Régimen de Protección y Catalogación".

- 3.- Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Corresponderá en cualquier caso al Ayuntamiento de Segura la interpretación de las determinaciones del Plan definitivamente aprobado en caso de discordancia, la cual se ejercerá mediante resolución motivada, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, aplicándose procedimientos de comparación por analogía con otras soluciones de características similares adoptadas por el Plan Especial, sin perjuicio de recabar la colaboración de los órganos de la Administración supramunicipal competentes en materia de Urbanismo, Rehabilitación y Patrimonio, intervinientes en la autorización y aprobación definitiva del Plan Especial.

#### ARTICULO 4. INTERVENCIONES DE REHABILITACION CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE PROYECTO.

Dichas intervenciones son las reguladas en el vigente Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

##### 4.1. TERMINOLOGIA Y DEFINICION DE LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACION

###### I. Introducción.

###### II. Intervenciones Urbanizadoras.

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

###### III. Intervenciones Constructivas.

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.
2. Intervenciones de demolición.
3. Intervenciones constructivas sin ampliación:
  - a) Ejecución estricta de lo construido:
    - Restauración científica.
    - Restauración conservadora.
    - Conservación y ornato.
    - Consolidación.
  - b) Modificación profunda de lo construido:
    - Reedificación.
    - Reforma.
4. Intervenciones constructivas con ampliación.
5. Intervenciones mixtas:
  - a) Sustitución.
  - b) Reedificación.

## I. INTRODUCCION

1. Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.
2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Areas de Rehabilitación Integrada.
3. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.
4. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.
5. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

## II. INTERVENCIONES URBANIZADORAS.

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.
2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:
  - a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.
  - b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.
  - c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.
3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones sustanciales de aquélla.
4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

### III. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION.

1. Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:
  - a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.
  - b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.
  - c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construída ni de su altura o número de plantas.
  - d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construída.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

2. A los efectos del presente proyecto se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.
3. Se entiende por edificio cualquier obra, dotada o no de cimientos, situada en el subsuelo o emergente de éste, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material que tenga la característica de constituir espacio habitable a resguardo de la intemperie, apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.
4. Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

#### III.1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

#### III.2. Intervenciones de Demolición.

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.
2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.
3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluídas en otras intervenciones constructivas.
4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.
5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

### III.3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas, se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.
2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:
  - a) Restauración científica.
  - b) Restauración conservadora.
  - c) Conservación y ornato.
  - d) Consolidación.
3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:
  - a) Reedificación.
  - b) Reforma.
4. El Plan Especial de Rehabilitación podrá permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

#### Restauración científica.

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:
  - a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
    - La restauración de las fachadas internas o externas.
    - La restauración de los espacios internos.
    - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
    - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
    - La conservación o el restablecimiento de la distribución original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
  - b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes externos e internos.
  - Forjados y bóvedas.
  - Escaleras.
  - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente

#### Restauración Conservadora.

1. Restauración Conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.
2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.
3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:
  - 1) Restauración conservadora categoría A.
  - 2) Restauración conservadora categoría B.
  - 3) Restauración conservadora categoría C.
4. Restauración Conservadora categoría A

La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

  - a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
    - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
    - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
  - b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

#### 5. Restauración Conservadora categoría B

La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.
- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

#### 6. Restauración Conservadora Categoría C

La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

- El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.
- El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios o, claustros.
- El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

#### Conservación y Ornato.

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de gases de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos III y IV del Decreto 214/96.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.
3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:
  - a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
  - b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.
  - c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
  - d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
  - e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
  - f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.
4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

#### **Consolidación.**

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

**Reedificación.**

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.
2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.
3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.
4. Se podrán permitir en estos casos, aún cuando no exista en el edificio primitivo, la construcción de una planta de sótano, con la misma ocupación que la planta baja, de forma que no varíe en más de 50 centímetros el nivel del forjado primitivo de planta baja, así como un desplazamiento altimétrico de los forjados, tanto absoluto como relativo entre sí, no superior a 50 centímetros, sin que ello pueda suponer un cambio de carácter de una planta de sótano a planta baja, o se cree una planta más que las del primitivo edificio.

**Reforma.**

1. Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:
  - a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
    - Muros internos y bóvedas
    - Pilares, forjados y bóvedas
    - Escaleras
    - Cubierta
  - c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.
2. En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50 centímetros.

**III.4. Intervenciones Constructivas con ampliación.**

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.
2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

**TITULO PRIMERO. REGIMEN URBANISTICO GENERAL****CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.****Definición de conceptos.**

Al objeto de resultar coherente con el planeamiento general al que desarrolla el presente Plan Especial, se hará uso de la terminología empleada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Segura, así como de la derivada de la vigente Legislación sobre Régimen de Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y del Decreto de calificación del casco Histórico de Segura como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

**ARTICULO 5. DEFINICION DEL REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA APLICABLE.**

El ámbito del AREA 1." CASCO HISTORICO" queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano II.1 "Zonificación pormenorizada" del proyecto.

En los ambitos territoriales correspondientes a las "Zonas de Protección del Conjunto Monumental" de las laderas Este y Oeste contiguas al Area 1, conforme a su delimitación establecida en el plano I.2 del presente Plan Especial, quedan sometidos al régimen establecido en el Decreto de calificación del Casco Histórico de Segura como Bien de Interés Cultural con la calificación de Conjunto Monumental, y al régimen establecido para este tipo de suelo calificado como "Zona Rural de Protección del Conjunto Monumental" de la "Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias de Segura referida a las Areas 1,3,5, 7 y 9, y Zona de Protección de Casco ", que se tramita simultánea y paralelamente al presente expediente, en los términos que resulten de su aprobación definitiva.

**ARTICULO 6. SISTEMATIZACION DE LA ZONIFICACION PORMENORIZADA.**

La zonificación pormenorizada en el ámbito AREA 1 se sistematiza en base a la siguiente tipología de zonas:

- a) **Parcelas de uso residencial**
  - a.1. Parcelas residenciales de Casco Histórico (Uso característico vivienda)
  - a.2. Parcelas de Residencia Comunitaria
- c) **Parcelas de usos terciarios**
- e) **Sistemas de Comunicaciones viarias (Sistemas Generales y Locales)**
  - e.1. Vías urbanas.
  - e.2. Viales de coexistencia
  - e.3. Aceras y andenes peatonales
- f) **Sistemas de Espacios Libres (Sistemas Generales y Locales)**
  - f.1. Parque Urbano
  - f.2. Espacios Libres Urbanos
  - f.3. Espacios Libres Comunes
- g) **Parcelas de Equipamiento Comunitario (Sistemas Generales y Locales)**
  - g-2. Parcela de Equipamiento Deportivo
  - g-3. Parcela de Equipamiento Institucional.
  - g-4. Parcela de Equipamiento Sanitario.
  - g-5. Parcela de Equipamiento Asistencial
  - g-6. Parcela de Equipamiento Socio-cultural
  - g-8. Parcela de Equipamiento Religioso.
  - g-9. Parcela de Equipamiento de Servicios públicos / Equipamiento Diverso.

**ARTICULO 7. REGIMEN GENERAL DE LOS USOS URBANISTICOS.****1. Sistematización de los usos.**

A los efectos de la regulación de su ejercicio se define la siguiente tipología de usos urbanísticos:

- Usos residenciales
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos rurales
- Usos de comunicaciones
- Usos de cauces fluviales
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de infraestructuras de servicios

**2. Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación**

En lo que respecta a la regulación de su implantación, a efectos de determinar su adecuación o inadecuación, los usos urbanísticos se definen o categorizan como:

- Usos propiciados
- Usos autorizados o admisibles.
- Usos prohibidos.

Se denomina uso propiciado de una zona o parcela al uso predominante en ella y que la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en la misma se desarrolla.

De igual forma, se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros que se identifican expresamente como tales en el presente artículo, y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los "usos" ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel, tales como el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales.

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por el contrario, un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo, como por ejemplo el uso de vivienda en las zonas de equipamiento.

La consideración de un uso como propiciado o admisible en una parcela determinada, supondrá la autorización implícita de la implantación en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las parcelas, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en la Ordenanza Particular, se considerarán como admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales.

### 3. Condiciones aplicables a los usos autorizados

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye en determinados casos, en los que así se establece en la legislación sectorial correspondiente, la exigencia de tramitaciones específicas de informes o autorizaciones previas a la concesión de la licencia municipal que legalice su implantación.

Las actividades sujetas al Reglamento "A.M.I.N.P." deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en las presentes Normas, los requerimientos del citado reglamento.

Previo informe justificado de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente, en cuanto a las condiciones exigibles a los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos, a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga, u otras que los hagan manifiestamente incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para la zona o parcela en el que se pretenda su implantación.

### 4. Usos no previstos

La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el presente artículo, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

De igual forma, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

### 5. Contenido de los usos urbanísticos

#### 1. USOS RESIDENCIALES

a) Se establecen dos categorías de usos residenciales:

- uso de vivienda
- uso de residencia comunitaria

b) Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares al uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendaderos, jardines privados y otros similares.

Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo como el pequeño hospedaje -hasta 12 personas en total-, los servicios profesionales y las pequeñas oficinas -superficie utilizada menor de 100 m<sup>2</sup>(T)- salvo que se compruebe la existencia de razones específicas de incompatibilidad.

Expresamente se excluyen los usos industriales molestos, el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.-, y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica en la Ordenanza Particular correspondiente.

- c) Se entiende por uso de residencia comunitaria el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido sin fines lucrativos en régimen de titularidad privada.

Además, este uso comprenderá otros usos anejos y auxiliares de residencia comunitaria, como industrias de Categoría 1ª, oficinas o locales de trabajo utilizado exclusivamente por el personal de la residencia, y el uso de garaje en su Categoría 1ª.

Los usos rurales, ejercidos en la parcela privada no edificable, como anejos del uso de residencia comunitaria, sólo se admitirán si son autorizados en la Ordenanza particular correspondiente, en las condiciones que en la misma se determinen.

Se excluyen expresamente de este uso urbanístico los usos hoteleros -hospedaje con fines lucrativos por encima de 12 personas- y el uso de garaje en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª, la implantación del cual, en las parcelas destinadas a residencia comunitaria, deberá autorizarse de forma expresa.

## 2. USOS INDUSTRIALES.

- a) Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención, transformación y almacenaje de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos, y los garajes en todas sus categorías.
- Las agencias de transporte por carretera.
- En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligro o incomodidades a las personas, o daños a los bienes:
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.
- Los usos auxiliares del uso industrial, como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.

- b) Usos industriales permitidos: Industrias de 1ª Categoría. Comprende las actividades industriales inocuas, carentes por completo de molestias o peligrosidad, de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 1 Kw. cada uno, y con una potencia total instalada inferior a 6 Kw. La superficie utilizada, será, en todos los casos, inferior a 125 m<sup>2</sup> (T).

Se considerarán asimilados a los usos residenciales o terciarios, pudiendo implantarse en locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos, excepto determinación a contrario en la Ordenanza Particular de la Unidad Edificatoria.

No se autorizan los talleres de reparación de vehículos, los cuales se encuentran incluidos en la categoría 2ª según la clasificación establecida en el art. 1.1.2 "Contenido de los usos urbanísticos" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Segura.

### 3. USOS TERCIARIOS.

a) Siguiendo la sistematización establecida en las NNSS. se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario y asistencial
- Usos terciarios diversos.
- Uso de garaje

a) Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades -hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles y pensiones. Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará incluido un local de vivienda por instalación hotelera, debiendo regularse de manera específica el uso de garaje en la Ordenanza particular correspondiente. S

b) El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor o al por menor, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes-, la prestación de servicios de todo tipo al público, tales como servicios profesionales, petuquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes.

Los usos comerciales, a efectos de la regulación en el presente Plan Especial, - donde quedan excluidos los de Categorías 3ª y 4ª regulados en el art. 1.1.2 de las Normas Subsidiarias -, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª:

Pequeño comercio de hasta 15 m<sup>2</sup> de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos, en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.

- Categoría 2ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil menor de 250 m<sup>2</sup>, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por las normas aplicables al uso industrial.

En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados, que por su magnitud planteen problemas de acceso, y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en el Plan.

Se excluye expresamente del uso de comercio, el uso de garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa en la Ordenanza Particular correspondiente.

- c) El **uso de oficinas** comprende las actividades administrativas de titularidad pública o privada, incluidas las de banca, boisa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales y otras análogas, así como los usos anejos a ellos o usos auxiliares correspondientes.
- d) El **uso recreativo** comprende las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre en locales cerrados, de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las salas de fiestas y las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, y las pequeñas instalaciones deportivas en locales cerrados - gimnasios y asimilados-.  
De las modalidades citadas, se prohíbe la implantación en el casco de los locales destinados a salas de fiestas.
- e) Los **usos sanitarios y asistenciales** comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos.  
Entre otros se considerarán los hospitales, las clínicas y residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.
- f) Los **usos terciarios diversos** comprenden las actividades de carácter sociopolítico o cultural, docentes y otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, y otros asimilados.
- g) El **uso de garaje** comprende la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados.  
A su vez, en el uso de garaje se establecen cuatro categorías -1ª, 2ª, 3ª y 4ª-, en función de la superficie del local destinado al mismo.
- Categoría 1ª < 150 m<sup>2</sup>(T)
  - Categoría 2ª > 150 m<sup>2</sup>(T) < 1.000 m<sup>2</sup>(T)
  - Categoría 3ª > 1.000 m<sup>2</sup>(T) < 2.500 m<sup>2</sup>(T)
  - Categoría 4ª > 2.500 m<sup>2</sup>(T)

Este uso comprende, asimismo los usos anejos correspondientes como el de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, etc. Se consideran sin embargo excluidos los usos de estación de servicio y lavado de vehículos, y el de taller de reparación de los mismos.  
Su disposición deberá ser expresamente autorizada en la Ordenanza Particular de la Unidad Edificatoria correspondiente.

#### 4. USOS RURALES

De las actividades de explotación productiva del territorio, dentro de las modalidades establecidas en las Normas Subsidiarias, se incluyen en la presente categorización únicamente las correspondientes a los "usos de explotación agraria", cuya implantación se regula en las zonas rurales colindantes al Casco Histórico calificadas como "Zona de Protección del Conjunto Monumental", quedando excluidos los usos extractivos y forestales.

Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrarios de cultivo y producción y los usos ganaderos y de producción animal, considerándose incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, como el de vivienda y guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la producción, el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que se garantice

La implantación de los usos de explotación agrícola, en su modalidad de huerta quedan prohibidos en las parcelas privadas no edificables resultantes de la ordenación, excepto autorización expresa en la Ordenanza Particular de la Unidad Edificatoria.

#### 5. USOS DE COMUNICACIONES.

a) Se establecen las siguientes categorías o modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada
- Uso de aparcamiento
- Uso de circulación peatonal

b) Los usos de circulación rodada, espacios de protección y aparcamiento, están al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados en esta zona; circulación peatonal y circulación en bicicleta tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán directamente autorizados.

c) Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

#### 6. USOS DE ESPACIOS LIBRES.

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios, así como la implantación de elementos de las redes de "comunicaciones" - carreteras, aparcamientos, y otros similares.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación, - como plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques -, así como el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o el de los espacios que no resultan edificables por su carácter residual.

De igual forma se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería, - guarda de maquinaria, aperos, material y otros similares -, y de servicio a los usuarios, como aseos públicos y otros similares.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

#### 7. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

a) Los usos de equipamiento comprenden diversas actividades de servicio a la población, de carácter no lucrativo, que salvo excepciones, se ejercen en régimen de titularidad pública.

b) Se establecen las siguientes categorías de usos de equipamiento comunitario:

- Usos de equipamiento docente
- Usos de equipamiento deportivo
- Usos de equipamiento institucional
- Usos de equipamiento sanitario

- Usos de equipamiento asistencial
- Usos de equipamiento socio cultural
- Usos de equipamiento recreativo
- Usos de equipamiento religioso
- Uso de equipamiento de servicios públicos / Diverso

c) **Uso de equipamiento docente**

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

d) **Uso de equipamiento deportivo**

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

e) **Uso de equipamiento institucional**

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público; entre ellos se considerarán los usos auxiliares correspondientes y las comisarias de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos.

f) **Uso de equipamiento sanitario**

El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los usos auxiliares correspondientes.

g) **Uso de equipamiento asistencial**

El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos.

h) **Uso de equipamiento socio-cultural**

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, de carácter no lucrativo.

i) **Uso de equipamiento socio-recreativo**

El uso de equipamiento socio-recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

j) **Uso de equipamiento religioso**

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias o centros religiosos, así como los usos auxiliares correspondientes.

k) **Uso de equipamiento de servicios públicos / Diverso**

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, así como los usos auxiliares correspondientes.

## 8. USOS DE CAUCES FLUVIALES.

Es el propio de los alveos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales y sus riberas.

## 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

- a) Las infraestructuras de servicios urbanos se incluirán entre los usos urbanísticos cuando den lugar a una ocupación excluyente de los terrenos o edificios.
- b) Las redes de distribución de servicios de todo tipo, - agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros -, se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos, deberán ser autorizados de manera expresa.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

## CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

### ARTICULO 8. CLASIFICACION DEL SUELO.

La clasificación urbanística de la totalidad del suelo delimitado como Area 1 "Casco Histórico" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Segura, objeto de desarrollo mediante el presente Plan Especial de Protección y Rehabilitación es la correspondiente de "Suelo Urbano".

Las zonas de suelo exteriores al Area 1, delimitadas como "Zona de Protección del Conjunto Monumental", objeto igualmente de regulación y establecimiento del correspondiente régimen de protección mediante el presente Plan Especial se encuentran clasificadas como "Suelo No Urbanizable" en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Segura.

### ARTICULO 9. SISTEMATIZACION DE LA REGULACION DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

#### 1. Criterios generales

- El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

- La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante. De igual forma, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

- La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio será la forma común de asignación del aprovechamiento de las parcelas del Casco Histórico, definida por sus alineaciones, perfil y altura máxima autorizada, teniendo en la mayor parte de los casos un carácter orientativo o estimado de la cuantificación del aprovechamiento señalado en las "Condiciones Particulares de Edificación" de las Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias.

La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

- En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, - alturas y perfil de edificación -, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en las presentes Normas.

#### 2. Aprovechamiento lucrativo.

A efectos de cómputo del aprovechamiento lucrativo, se adoptarán los siguientes criterios:

- Se considerará como aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas "a", de uso residencial, "b", de uso industrial y "c", de uso terciario.

- Se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público o privado, calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrán de igual forma esa consideración los locales situados en las parcelas destinadas a usos lucrativos señaladas anteriormente, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

### 3. Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

- Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar en las parcelas edificables se medirá y expresará en "superficie de techo edificable", entendiéndose por tal la suma de las superficies construidas en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas.

- Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura "m<sup>2</sup>(t)".

- El aprovechamiento edificatorio autorizado se regulará en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o, alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito "m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>".

### 4. Regulación del perfil de la edificación

El perfil de edificación, se representa mediante la siguiente simbología: S + III P. + BC

El primer componente de la expresión señala el número de plantas de sótano o bajo rasante autorizadas, en tanto que el segundo señala el número de plantas totales autorizadas sobre rasante, incluida la planta baja de la edificación, designando el tercero la planta bajocubierta.

En los supuestos de nueva planta, sustitución o reedificación, se autoriza con carácter general la disposición de una planta de sótano, aunque no se señale en el perfil de edificación de la Ordenanza Particular, salvo que en las condiciones de edificación de la ciudad Ordenanza Particular se prohíba expresamente.

La definición del perfil de las Unidades edificatorias con frente a dos calles, se referirá al perfil resultante desde la calle principal, como en los casos de Kale Nagusia-Zerkalde, Unzurrunzaga kalea-Zerkalde Kalea y Lardizabal kalea-Zerkalde Kalea.

### 5. Regulación de la intensidad de uso

El número de viviendas establecido para cada Unidad Edificatoria en la Ordenanza Particular correspondiente se corresponde con las existentes en las Unidades Edificatorias en las que no se están previstas intervenciones de rehabilitación con ampliación; y en los casos de sustitución o nueva planta se establece una intensidad de uso en base a la consideración de viviendas de tamaño promedio entre 80 -90 m<sup>2</sup> útiles.

Dicha intensidad de uso podrá superarse hasta en un 20% en cada unidad edificatoria de nueva planta, o en los supuestos de sustitución, mediante la disposición de viviendas de tamaño inferior al promedio, siempre que se mantengan las condiciones de habitabilidad establecidas al efecto en el presente Plan Especial para las viviendas de nueva construcción, con independencia de que en la Ordenanza Particular se establezca un número máximo de viviendas tipo o promedio, el cual podrá superarse en los términos señalados, manteniendo las condiciones de aprovechamiento edificatorio máximo establecidas.

**ARTICULO 10. REGIMEN DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

1.- El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2.- La totalidad de las Unidades Edificatorias (Parcelas) del Casco Histórico de Segura, incluso las que se han incluido en Unidades de Actuación Urbanística se consideran incluidas en la modalidad de "Suelo Urbano de urbanización consolidada."

1. El aprovechamiento medio de las unidades de actuación urbanística delimitadas será el que resulte de la división entre:

- Por un lado -dividendo-, la totalidad del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos; a estos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que a los efectos de calificación pormenorizada se consideran como parcelas "a" residenciales, "b" industriales, y "c" de uso terciario, excluido aquél que, vinculado a las edificaciones existentes, haya sido patrimonializado por los propietarios correspondientes, computándose sin embargo los incrementos de aprovechamiento que, sobre el precedente, el planeamiento en su caso autorice.

- Por otro - divisor -, la superficie total de los terrenos de la unidad, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

**ARTICULO 11. REGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA.**

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del Area de Rehabilitación Integrada, se acomodará a las disposiciones correspondientes de la vigente Legislación urbanística del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la legislación sectorial aplicable y documentos normativos del planeamiento general vigente.

2. Estudios de Detalle. Se deberán formular Estudios de Detalle con la finalidad de complementar o reajustar las determinaciones del Plan Especial:

- a) En desarrollo de las determinaciones de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.) y de las determinaciones de las Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias, cuando así se especifique.

- b) Con el fin de reajustar las rasantes y ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y que dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el Plan Especial.

- c) Al reajustar alineaciones, los Estudios de Detalle podrán introducir modificaciones en la zonificación pormenorizada del Sistema Local de comunicaciones -viales y aceras- y de los espacios libres comunes, pero ello en ningún caso podrá dar lugar a la apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada, o la modificación de la zonificación de las "parcelas" o "espacios libres" sometidas al régimen del art. 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. Proyectos de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización serán preceptivos para:

- a) El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, en los casos en que así se determine en las ordenanzas particulares para las unidades de ejecución específicas.

- b) El desarrollo de las determinaciones urbanizadoras de las Unidades de Actuación Aislada.

**ARTICULO 12. REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA**

1. La actuación urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación se referirá a los siguientes tipos de ámbitos:
2.
  - PARCELAS DE EJECUCION DIRECTA
  - UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.
  - UNIDADES DE ACTUACION AISLADA.
3. **Parcelas de Ejecución Directa.**  
Las Parcelas de Ejecución Directa (P.E.D) están constituidas por el conjunto de unidades edificatorias existentes dentro del ámbito no incluidas en las Unidades de Actuación delimitadas. Pueden ser objeto de ejecución directa, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras, o previa aprobación del Estudio de Detalle correspondiente si así se establece en la Ordenanza Particular de la Unidad Edificatoria, sin precisar de un proyecto de gestión para su desarrollo.
4. **Unidades de Actuación Urbanística.**  
Las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.) responderán en su contenido a lo establecido por la vigente legislación urbanística, debiendo tramitarse el correspondiente proyecto de gestión para proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del Plan.
5. **Unidades de Actuación Aislada.**  
Se denominan Unidades de Actuación Aislada (U.A.A.) a los ámbitos de Suelo Urbano afectados por "actuaciones aisladas" de expropiación de conformidad con lo establecido en la vigente legislación.

**ARTICULO 13. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

Las unidades edificatorias incluidas en el ámbito sólo tendrán la consideración de solar cuando se hayan aprobado definitivamente los Estudios de Detalle correspondientes, cuando su tramitación se exija obligatoriamente en el presente Plan como requisito previo a la ejecución.

Las parcelas que no se encuentren en la situación anterior deberán tener definidas en el presente Plan las alineaciones de todas sus fachadas, alturas y perfil de la edificación, así como las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para alcanzar esa consideración.

En los casos de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación Urbanística, que incumplan los requisitos mínimos de urbanización legalmente establecidos -referidos en todo caso a las edificaciones que se pretende construir-, se requerirá que se ejecuten con anterioridad a la solicitud de licencia de edificación las obras de urbanización establecidas en el Artículo 40, epígrafe 2 del vigente Reglamento de Gestión, sin lo cual la licencia citada sólo podrá concederse en las condiciones que asimismo define dicho artículo del Reglamento.

En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Actuación Urbanística, deberán haberse ejecutado las obras de urbanización correspondientes de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial, a través de un Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, o de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, considerándose entre tanto incumplido el requisito de urbanización "con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan".

En los terrenos que formen parte de las Unidades de Actuación Aislada delimitadas como Ambitos de Expropiación, mientras no finalice efectivamente el trámite expropiatorio propuesto, se prohíbe expresamente cualquier construcción en contra de las previsiones del Plan Especial, incluso las de carácter provisional como cierres o chabolas.

Cuando se solicite la licencia de obras, o de implantación o modificación de las condiciones de uso en una parcela que forma parte de una finca afectada por una unidad de Actuación aislada, que se encuentre en la situación a la que se hace referencia en el epígrafe anterior, el Ayuntamiento podrá convenir como condición previa para su otorgamiento, la cesión de la parte de la finca comprendida en dicha unidad.

Cualquier intervención de rehabilitación sobre la edificación, sujeta y acogida a los beneficios de las actuaciones de rehabilitación protegida, conllevará la obligatoriedad de contemplar las obras precisas de "adecuación urbanística" de la Unidad Edificatoria conforme a lo establecido en el Plan Especial, y las correspondientes a la "adecuación al régimen de protección", con la eliminación de discordancias parciales, discordancias y elementos e instalaciones declarados fuera de ordenación por el planeamiento.

#### ARTICULO 14. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACION.

Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto.

Son los señalados en el plano II.8 de "Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución" del presente Plan; quedan sujetos a las restricciones establecidas en la vigente legislación y deberán ser demolidos o suprimidos en los plazos fijados por el presente Plan Especial y los Proyectos de Urbanización o, a falta de otras determinaciones, cuando ello sea preciso para crear o mejorar sistemas generales o locales.

También se declaran fuera de ordenación los edificios y los usos no legalizables y carentes de licencia municipal siendo ésta preceptiva. Su demolición o eliminación podrá llevarla a cabo el Ayuntamiento en cualquier momento.

Se establecen dos modalidades diferenciadas :

- La situación de fuera de ordenación resultante de la incompatibilidad del mantenimiento de diversos edificios e instalaciones existentes por resultar contrarios o disconformes a las previsiones de ordenación urbana del Plan Especial, impidiendo la ejecución de sistemas locales o generales, "siendo preciso su derribo" total o parcial para realizar equipamientos, plazas, parques públicos, zonas verdes o para la apertura o ampliación de vías de tráfico o peatonales, definidos por el planeamiento, en los términos señalados en el art. 3 del Decreto 214/96 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

A efectos de su categorización, en el presente Plan Especial dichos edificios e instalaciones se designan como "fuera de ordenación en ejecución de sistemas generales o locales".

- La situación de fuera de ordenación atenuada, en la que se incluye el conjunto de edificios e instalaciones cuyo derribo o demolición total o parcial no resulta preciso para la ejecución de los sistemas locales o generales previstos en la ordenación del Plan, pero cuyas características volumétricas, constructivas o formales constituyen una interferencia grave en el planeamiento general de protección del Casco Histórico que el Régimen de Protección del Conjunto Monumental persigue como objetivo, encuadrándose en consecuencia en el régimen de "Discordancia", total o parcial, por incumplimiento de la obligación legal de adaptación de las edificaciones al entorno y del cumplimiento de las normas de protección del patrimonio arquitectónico en los términos establecidos en el art. 19 de la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y valoraciones.

A efectos de su categorización, en el presente Plan Especial dichos edificios e instalaciones se designan como "fuera de ordenación en adecuación al régimen de protección".

##### 1. Edificios e instalaciones fuera de ordenación "en ejecución de sistemas generales o locales".

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el presente Plan Especial, y entre ellos los señalados en el plano II.8 "Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución".

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados, en su caso, por el presente proyecto, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

## 2. Edificios e instalaciones fuera de ordenación "en adecuación al régimen de protección".

### 2.1. Discordancias parciales

En las construcciones o elementos declarados fuera de ordenación "en adecuación al régimen de protección", declarados como tales por el Plan Especial Protección y Rehabilitación, referidos a pequeñas edificaciones exentas o añadidas de la unidad principal, o elementos de las mismas, situados en parcela privada, y que no dificulten la ejecución de las previsiones del planeamiento en lo que respecta a la ejecución de sistemas generales o locales, tipificadas como de "discordancia parcial" en el presente proyecto, sólo se autorizarán intervenciones dirigidas a la demolición o reforma de dichos elementos para su adecuación al entorno, en los términos establecidos en el planeamiento, y las intervenciones derivadas del art. 19 de la Ley 6/98 sobre el deber de uso, conservación y rehabilitación de los inmuebles.

La extinción de los usos existentes, o su no ajuste a los usos autorizados, comportará que no puedan ser objeto de nueva implantación o autorización municipal.

Cualquier intervención de rehabilitación sobre la edificación principal, sujeta y acogida a los beneficios de las actuaciones de rehabilitación protegida, conllevará la simultánea demolición de los elementos inadecuados o discordancias parciales.

Con independencia de que la intervención de rehabilitación se acoja a los beneficios de las actuaciones de rehabilitación protegida, cuando la construcción secundaria o elemento parcial declarado fuera de ordenación en adecuación al régimen de protección, o, la propia edificación principal a la que se encuentra añadida la misma, fueran objeto de solicitud de autorización para su rehabilitación o consolidación por encima de las consideradas obras parciales o circunstanciales, el Ayuntamiento exigirá la adecuación del conjunto de la unidad edificatoria a las previsiones de ordenación del planeamiento vigente, y en consecuencia a la demolición de las construcciones y añadidos declarados fuera de ordenación por resultar inadecuados o discordantes con el régimen de protección.

### 2.2. Discordancia total

En las construcciones principales de las Unidades edificatorias declaradas dentro del régimen de protección como de "Discordancia" situadas en parcela privada, y que no dificulten la ejecución de las previsiones del planeamiento en lo que respecta a la ejecución de sistemas generales o locales, se podrán autorizar tanto las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, dentro de las tipificadas como de "Conservación y Ornato" reguladas en el Decreto 214/96 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación, como las propias de consolidación circunstancial y parcial, si no estuviera previsto el plazo de demolición o sustitución, así como las precisas para el desarrollo en las mismas de los usos y actividades autorizados, no pudiendo ser objeto sin embargo de obras de levante, ampliación o incremento del aprovechamiento urbanístico, así como tampoco de consolidación o rehabilitación integral, exigiendo en este caso el Ayuntamiento su adecuación a las previsiones de ordenación del planeamiento para su sustitución o demolición conforme a lo establecido en el Plan.

## 3. Suelo No Urbanizable ( Zona Rural de Protección del Conjunto Monumental)

Se declaran fuera de ordenación "en adecuación al régimen de protección" las construcciones y chabolas existentes en las laderas Este y Oeste contiguas al Casco Histórico de Segura delimitadas como "Zona de Protección del Conjunto Monumental", por resultar discordantes con los objetivos de protección del Conjunto Monumental y su entorno.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

Quedan exceptuados de la calificación de fuera de ordenación:

El edificio del Antiguo Matadero en la ladera Este, atendiendo a su valor histórico y arquitectónico.

El caserío molino Lesaka, situado en la ladera Oeste.

#### **ARTICULO 15. REGIMEN DE FORMULACION DE PROYECTOS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

- Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.
- Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. En cada una de las parcelas o Unidades de Actuación urbanística se aplicarán las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística Pormenorizada (fichas individualizadas para cada Unidad Edificatoria) del presente Plan.

#### **ARTICULO 16. LIMITES DE LA POSIBILIDAD DE EFECTUAR ADAPTACIONES DE LA ORDENACION POR LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.**

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización, en sus diferentes modalidades, podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y apto para urbanizar, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del art. 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2. La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del art. 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

**ARTICULO 17. CONTROL MUNICIPAL DE LA EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

El mismo queda regulado en el art. 2.5.2 "Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización" de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. municipales, y los arts. 2.7.11 "Replanteo", 2.7.12 "Inspección de las obras y usos" y 2.7.13 "Cambio de Dirección de Obra" del capítulo 2.7 "Licencias"

**TITULO SEGUNDO. INTERVENCION DEL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.****ARTICULO 18. LICENCIAS**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en los arts. 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística a ejecutar dentro del ámbito del presente Plan Especial, quedan regulados por las Ordenanzas Reguladoras de la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias para la realización de obras e instalaciones y la implantación de actividades contempladas en los artículos 2.7.1. a 2.7.19 de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. municipales de Segura y demás ordenanzas de carácter general que sean de aplicación complementaria o subsidiaria.

**TITULO TERCERO. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO PARA LAS UNIDADES EDIFICATORIAS**

El régimen general de edificación, dominio y uso aplicable a las unidades edificatorias queda regulado en las ordenanzas urbanísticas pormenorizadas de las distintas unidades edificatorias.

**CAPITULO 3.I. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS****ARTICULO 19. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS****1. REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS Y PARAMETROS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION****- Alineación de Parcela.**

Es la línea que sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

**- Alineación de Edificación.**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que el sótano o sótanos del edificio sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección de los mismos sobre el terreno urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.

**- Retiro.**

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

**- Superficie de fachada.**

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

**- Elementos salientes.**

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada. Tienen esa condición, entre ellos, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

**- Vuelos.**

Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados o abiertos.

Son "vuelos cerrados" los miradores o galerías, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos los lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son "vuelos abiertos" los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente como las solanas, terrazas y balcones.

Se denomina "profundidad de un vuelo" a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

**- Retranqueo.**

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remitido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

**- Línea medianera o medianería.**

Es el límite entre dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

**- Fondo de edificación.**

Es la distancia desde un punto de una superficie de fachada a la superficie de fachada opuesta.

**- Altura de edificación.**

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en el Artículo 3.1.4 de las NNSS.

**- Perfil de edificación.**

**. Sobre rasante:**

Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el art. 3.1.4. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Segura.

**. Bajo rasante:**

Es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

Cuando se regulan las condiciones de perfil sobre rasante de la edificación se entenderá en todos los casos que corresponde al perfil máximo autorizado.

**- Perfil de cubierta.**

En un punto de la fachada de un edificio, es la sección de la envolvente autorizada del volumen de cubierta, formada por la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma -antepecho, cornisa, alero.

## 2. CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

**- Planta baja.**

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

**- Planta de semisótano.**

Es aquella planta cuyo piso se sitúa más de 0,80 m. por debajo de la rasante de la vía pública o espacios libres perimetrales en más de un 60% de su perímetro - en caso de no cumplir esa consideración se considerará planta baja -, y que, así mismo presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. en más de un 60% de su perímetro - en caso de no cumplir esta consideración se considerará sótano.

**- Planta de sótano.**

Es la situada debajo de la planta baja, de un semisótano o de otro sótano. No perderá su carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguno de sus cierres sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante, sin llegar a constituir una planta de semisótano.

**- Entreplanta.**

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. por encima del nivel de acceso.

**- Planta alta.**

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta.

**- Planta de bajocubierta o desván.**

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada sea inferior a 1,80 m.

**3. ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS****- Fachada.**

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

**- Base.**

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante y la parte inferior del suelo de la planta primera, o, en su caso de la entreplanta.

**- Muro.**

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

**- Muro o pared medianera.**

Muro o pared de cerramiento lateral, ciego, que se eleva adosado a la línea medianera hasta la cubierta previsto para ser tapado por el equivalente de otra edificación. La continuidad del mismo puede estar interrumpida por un patio, mancomunado o no.

**- Patios:****. de manzana :**

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana, entre los cuales se incluyen las cárcavas.

**. interiores:****- DE PARCELA:**

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

**- DE VENTILACION:**

Es el que, reunidos los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

**- MANCOMUNADOS:**

Son aquellos patios de parcela, que sirven simultáneamente a dos o más edificios y están situados dentro de ambos.

**. Exteriores:**

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

**- Elementos técnicos de las instalaciones.**

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, antenas de radio y televisión, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

**ARTICULO 20. DETERMINACION DEL PERFIL DE EDIFICACION**

Para la determinación del perfil, se computarán las siguientes plantas:

- Los semisótanos que tengan una altura superior a 1,20 m. en más del 60% de su perímetro. Si se trata de un edificio entre medianeras, se tomará como referencia en cada fachada la longitud de ésta.
- Las plantas bajas, las entreplantas y las plantas altas en todos los casos.
- Los desvanes y bajocubiertas en los casos siguientes:
  - . Cuando su altura sea superior a 1,20 m. en más del 60% de su perímetro, o de sus frentes a fachada en el caso de un edificio entre medianeras.
  - . Cuando presenten soluciones amansardadas y abuhardilladas, o en general dispongan de huecos verticales o en un plano de mayor inclinación que el principal de la cubierta, con el objetivo de mejorar su habitabilidad.

**ARTICULO 21. MEDICION DE LA ALTURA DE EDIFICACION Y DE LA ALTURA DE LAS DISTINTAS PLANTAS DE UN EDIFICIO.****1. ALTURA DE EDIFICACION.**

En los edificios situados entre medianeras, la altura de edificación en cada una de sus fachadas se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto medio de la alineación de edificación y como referencia superior el del punto más alto de la superficie de fachada, o de su intersección con el forjado o tablero de cubierta, en el caso de que ésta última vuele respecto de aquella.

En el caso de que el remate de la cubierta, situado por delante de la línea de intersección citada, supere dicha altura, se tomará el punto más alto del mismo como referencia para la medición de la altura de la edificación.

El punto así definido, servirá también con carácter general, como referencia para la regulación del perfil autorizado de la cubierta.

En los edificios aislados, la altura se medirá desde el nivel del punto más bajo de la alineación de edificación, hasta el mismo nivel de referencia superior especificado en el párrafo anterior, tomado en la fachada que alcanza mayor altura. A los efectos de la determinación de las alturas en edificios que den frente a dos calles se ha tomado como referencia la fachada en la que se ubica el portal describiéndose en la ordenación gráfica las distintas alturas en cada calle.

## 2. ALTURA DE LAS DISTINTAS PLANTAS.

En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el epígrafe anterior para la altura de edificación.

En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

En los desvanes y bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación.

## CAPITULO 3.2. CONDICIONES DE DOMINIO

### ARTICULO 22. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

Las condiciones de dominio en el ámbito del presente Plan Especial quedan reguladas en la sección 3.2.5. "Condiciones Generales de Dominio", de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. municipales (Art. 3.2.5.1 a 3.2.5.6), complementándose con las servidumbres de uso público establecidas en las Ordenanzas particulares de las unidades edificatorias.

## CAPITULO 3.3. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

### ARTICULO 23. CONDICIONES GENERALES

Las construcciones que se desarrollen en el ámbito del Area, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas y Planos de Ordenación del presente Plan y en especial en la Ordenanza particularizada correspondiente. A tal efecto, las determinaciones establecidas tendrán el carácter de máximas, admitiéndose desarrollos por debajo de los límites establecidos, pero en ningún caso que éstos sean superados. En el caso de que se propongan desarrollos inferiores, no deberán afectar a las características geométricas y de conjunto que el plan propone para cada unidad edificatoria, debiendo ser además justificados y expresamente aprobados por el Ayuntamiento.

### ARTICULO 24. PARCELACION

Las intervenciones edificatorias se referirán obligatoriamente, en el ámbito del presente Plan Especial, a los módulos o unidades definidos en el documento según se establece en el Plano I.15: "CÓDIFICACION DE MANZANAS Y UNIDADES EDIFICATORIAS", las cuales sirven de base para la aplicación de las condiciones de edificación establecidas.

Las condiciones de parcelación se definen de manera expresa para cada una de las Unidades Edificatorias en su correspondiente Ordenanza Particular.

Se autoriza la agregación de parcelas con carácter exclusivo en los supuestos de inexistencia del nivel de "protección morfológica", y cuando así se establece de manera explícita en la Ordenanza Particular de la Unidad o Unidades Edificatorias.

### ARTICULO 25. ALINEACIONES

Las alineaciones de edificación en la totalidad de las fachadas y, en su caso, en subsuelo, serán las grafiadas en los planos II.1: "Zonificación pormenorizada", II.2 "Condiciones de Edificación, Dominio y Uso" y II.3 "Alineaciones y rasantes"

**ARTICULO 26. RASANTES**

En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en el plano de "Ordenación Pormenorizada".

Al interior de las unidades edificatorias, las rasantes de los espacios libres de uso y dominio privado podrán ser modificadas siempre que se tienda a la mejora de la calidad de estos espacios y de sus relaciones con espacios y edificios contiguos.

**ARTICULO 27. ALTURAS Y PERFILES DE EDIFICACION**

Las alturas y perfiles de edificación se ajustarán de forma obligada a lo establecido en la Ordenanza Gráfica y en cada una de las ordenanzas pormenorizadas de las Unidades Edificatorias.

En los edificios sometidos a los Niveles de Protección Especial, Media y Básica, la altura y perfil de la edificación, así como el volumen envolvente, permanecerán inalterados, con las excepciones contempladas en las Ordenanzas Particulares para los supuestos de alto nivel de añadidos degradantes, donde se autoriza la rehabilitación o reforma con ampliación parcial de la fachada.

Con carácter general, en los supuestos de sustitución, se establecen las siguientes alturas y perfiles de edificación:

Manzana 01 correspondiente a Beheko Errebale:

- Altura al alero: 6,50 m.
- Perfil : PB + 1 PA + BC.

Resto de las manzanas del Area:

- Altura al alero : 9,50 m.
- Perfil de edificación: PB + 2 PA + BC.

En determinados supuestos de sustitución por discordancia, se establece con carácter particular una altura para la sustitución o reforma de 10,50, atendiendo a las características de cada Unidad Edificatoria y su entorno próximo.

Independientemente de los reajustes que se establezcan en cuanto a la definición de rasantes de urbanización, la altura total de la edificación en ningún caso podrá sobrepasar lo establecido en cada caso en la ficha correspondiente.

Para la formulación del perfil de edificación, en los casos de nueva planta se dispondrá una Planta Baja de altura libre mínima de 3,20 m., y sobre ella las plantas altas resultantes, con una altura de fachada mínima de 2,80 m. (2,50 m. mínimos de planta libre), correspondiendo el resto de la altura de edificación autorizada a la bajocubierta.

En las intervenciones de reedificación, nueva planta o sustitución, se autoriza con carácter general la disposición de una planta de sótano, excepto que su ejecución pueda suponer riesgo en relación a las condiciones de seguridad y estabilidad de las edificaciones colindantes.

Su construcción será optativa cuando no se encuentre expresamente señalada en la definición del perfil máximo autorizado en la Ordenanza Particular, siendo de carácter obligado en caso contrario al objeto de disponer de la dotación necesaria de garaje colectivo.

La altura libre no será menor de 2,20 m. ni mayor de 3,50 m, adaptándose en los casos de frente a dos calles a diferente nivel a los condicionantes de las diferentes rasantes.

**ARTICULO 28. CUBIERTAS**

La cubierta se configurará a partir de la altura de edificación correspondiente a la parcela en todas las fachadas del edificio, incluyendo las correspondientes a patios de manzana y cárcavas, en las fachadas a "cantones" o en las que rematen manzanas. En este caso, cuando así se establezca en las Normas Particulares correspondientes, se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación.

Con carácter general, en las unidades edificatorias entre medianerías, se dispondrá una cubierta a dos aguas, con la cumbrera paralela a la fachada principal, con las salvedades citadas de los casos singulares de remates de manzana, fachada a calle y cantón o edificación exenta, donde se dispondrán cubiertas a dos, tres o cuatro aguas, conforme a lo señalado en la Ordenanza Particular.

La tipología de cubierta se ajustará a lo dispuesto en la documentación gráfica y en las Normas Particulares de las unidades edificatorias. En los casos de ejecución de nueva cubierta, su perfil queda limitado a una pendiente mínima del 30% y máxima del 35%. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo debe tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando, o al menos reduciendo hasta lo posible, las pequeñas diferencias que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza, o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas salvo en soluciones de terraza de plantas retranqueadas así contempladas en la normativa pormenorizada, limitadas a los frentes traseros de Zerkalde y Zerkalde Kalea.

Las pendientes de cubierta de edificios catalogados se mantendrán según sus características originarias, excepto que éstas hayan sido transformadas.

Los espacios habitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio, deberán quedar integrados en el interior de los planos de cubierta trazados, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación con un retranqueo mínimo de 3 m. desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que deberán ser colectivas), los pararrayos y lucernarios paralelos al plano de cubierta que sobresalgan menos de 0,25 m. del mismo.

**ARTICULO 29. ALEROS.**

El alero será constantemente horizontal, sin interrupción alguna, extendiéndose a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

La altura máxima del frente del alero, que marca el inicio de la pendiente de la cubierta, será de 15 - 20cm. a partir de su cara inferior.

El vuelo máximo de los aleros será de 0,80 m. y mínimo de 0,40 m., limitándose a esta última dimensión los vuelos del alero a la cárcava o a cantones

En los edificios catalogados se mantendrán las características formales y dimensionales originarias.

**ARTICULO 30. LUCERNARIOS Y BUHARDILLAS.**

No se autoriza la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la globalidad del ámbito del A.R.I., consolidándose las existentes, - salvo especificación a contrario en la Ordenanza Particular -, en los casos de reforma que no supongan ampliación, reedificación o sustitución, en cuyo caso se declarará su fuera de ordenación.

Se podrán situar lucernarios o acristalamientos en el plano del faldón de cubierta pudiendo sobresalir aquéllos un máximo de 0,25 m. del plano de cubierta, limitándose su número y dimensiones a las estrictamente precisas para dotar de las condiciones de iluminación y ventilación precisas a las piezas habitables del bajocubierta destinadas al uso residencial.

**ARTICULO 31. VUELOS Y RETRANQUEOS**

Se prohíben expresamente los retranqueos de cualquier tipo, con excepción de los porches expresamente reseñados en los planos de "Ordenación Pormenorizada". En plantas bajas, sin embargo, se admitirá que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso a los locales, con un frente máximo de 2,5 m., siendo libre la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

Se permiten balcones volados por el exterior de los paramentos de fachada en las condiciones siguientes:

- La profundidad máxima será de 40 cms. sobre el paramento de fachada y el canto de la repisa no será superior a 15 cms.

- El balcón, preferentemente individual, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco a que sirva, siendo su longitud máxima de 2,00 m., o, en su caso, no superior en 40 cms. a la dimensión del hueco existente.

En los supuestos de reforma, sustitución o reedificación, se admitirá la disposición de balcones corridos si el edificio preexistente disponía de los mismos, siempre que éstos no hayan sido considerados como discordancia parcial, así como en aquéllos casos en los que la composición general de la fachada adopte soluciones similares a las de edificios preexistentes catalogados cuyas pautas compositivas se hubieran considerado adecuadas.

- No se autoriza la disposición de vuelos o balcones en las fachadas a cárcava o a los cantones, excepto señalamiento a contrario en la Ordenanza Particular

**ARTICULO 32. MIRADORES Y GALERIAS.**

Se autorizan miradores o galerías exclusivamente en las fachadas a Zerkalde Y Zerkalde Kalea.

Su diseño y configuración general, se ajustará a las tipologías tradicionales, siguiendo los ejemplos existentes.

Se consolidan los existentes, excepto los declarados como discordantes o inadecuadas.

**ARTICULO 33. PATIOS - CARCAVAS**

Se mantendrán las alineaciones de fachada a los patios de manzana y cárcavas proyectados reflejados en el plano de "Ordenación pormenorizada -Alineaciones y Rasantes-", asimismo especificadas en la normativa individualizada.

Se autoriza la apertura de patios interiores de parcela o mancomunados, los cuales:

- En intervenciones de nueva planta o sustitución tendrán una dimensión mínima que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m. sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 m.

- En intervenciones de remodelación o nueva creación en actuaciones de reforma, tendrán una superficie no inferior a 7 m<sup>2</sup> y luz recta no inferior a 2 m.

- En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

El ancho medio mínimo de las cárcavas será de 2,0 m., sin que se produzcan estrechamientos puntuales de menos de 1,5 m.

**ARTICULO 34. ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE.**

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas.

La disposición de edificaciones auxiliares deberá ser expresamente autorizada en la Ordenanza particular.

**ARTICULO 35. ESCALERAS**

Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

**ARTICULO 36. ASCENSORES**

En las intervenciones constructivas de nueva planta, reedificación o sustitución, excepto que el conjunto de la unidad edificatoria esté destinada al uso de vivienda unifamiliar, resultará obligatoria su disposición de conformidad a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente referida a la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en la mismas se regula.

La solución constructiva a adoptar en la disposición del ascensor deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, quede inscrito dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 50 cms. del faldón de cubierta.

**ARTICULO 37. ELEMENTOS SALIENTES Y OTROS ELEMENTOS: MARQUESINAS, TOLDOS, ROTULOS.**

Marquesinas y toldos: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito.

Rótulos y anuncios: Se admiten rótulos incorporados en el plano de fachada, en concordancia con la composición de la misma.

No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

**CAPITULO 3.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS****ARTICULO 38. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

En cada unidad edificatoria las intervenciones constructivas autorizadas serán las establecidas en las Ordenanzas Particulares. Dichas intervenciones constructivas se atenderán a lo dispuesto en el Decreto 214/1996 de 30 de Julio sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

**ARTICULO 39. MATERIALES.**

El tratamiento de materiales deberá ser, en cualquier intervención constructiva, el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano y acorde, en cualquier caso, con el utilizado en la edificación tradicional y cualquier tratamiento constructivo o estético singular del edificio o entorno a rehabilitar.

#### ARTICULO 40. FACHADAS.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.
2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS.

Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales de la tipología edificatoria del Area de Rehabilitación Integrada de Segura, caracterizado por el predominio del macizo sobre el hueco, definición simple del volumen, apertura de huecos mediante ritmos de composición verticales, y singularización de las plantas bajas, en su caso, mediante el tratamiento específico de zócalos, e impostas corridas .

Con un tratamiento de fachada predominantemente plana, su diseño responderá a una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a un ritmo de ejes verticales, respondiendo los huecos también a la disposición vertical de los mismos.

Los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo una misma distancia entre sí, no inferior a 2,25 m. ni superior a 3,50 m., admitiéndose con carácter excepcional, previa razón justificada de imposibilidad de acomodarse al orden general previsto, separaciones diferentes a las expuestas.

No se autoriza la disposición de huecos en esquina en los edificios con fachada a calle y cantón o exentos, de tal forma que los huecos más próximos a las esquinas o medianeras de la edificación disten al menos 80 cms. de las citadas esquinas., admitiéndose que esta distancia se reduzca a 60 cms. en los huecos de planta baja.

3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS.

La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, manteniendo el esquema de huecos de las plantas superiores.

En una fachada determinada la relación hueco-macizo no será superior al 70%, medida la anchura del hueco en relación con la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos contemplados en la referida fachada.

La cara exterior del cerramiento del hueco no podrá sobrepasar, en ningún caso, la alineación de la fachada contemplada en la ordenanza gráfica correspondiente del presente documento. Los dinteles de los huecos adoptarán una altura común, a excepción de que se dispongan huecos tipo de ventana taller, respondiendo entonces en su composición a los numerosos ejemplos de los que se dispone en el Area.

4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS ALTAS

Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.

En una fachada determinada, la relación hueco-macizo no será superior al 50%, medida la anchura del hueco en relación con la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos contemplados en la referida fachada; la anchura de los huecos, salvo los supuestos excepcionales citados, no superará con carácter general los 125 cms.

La cara exterior del cerramiento del hueco no podrá sobrepasar, en ningún caso, la alineación de la fachada contemplada en la ordenanza gráfica correspondiente del presente documento, disponiéndose las carpinterías a haces interiores.

La composición arquitectónica de los levantes de fachada permitidos en el presente documento, deberá integrarse estrictamente a las invariantes compositivas de la fachada a la que se adosa.

## 5. ACABADO DE LAS FACHADAS

El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, siendo preferente la utilización de materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas) y revestimientos mediante revocos lisos coloreados o pintados con pigmentos naturales, adoptándose un único color para la misma.

Se desestima la utilización de materiales cerámicos, mármóreos o cualquier otro material no concordante con los tradicionales del ámbito, considerándose como inadecuados los siguientes:

- . Materiales pétreos pulidos.
- . Imitación de materiales pétreos
- . El ladrillo caravista, excepto en los supuestos de recuperación de entramados de ladrillo rústico y madera.
- . Los acabados de hormigón visto.
- . Las plaquetas cerámicas.
- . Los acabados de chapa metálica.
- . Los acabados plásticos.
- . Los acabados de madera o chapa machihembrada.
- . Los vidrios reflectantes.
- . Las pinturas fosforescentes o de colores que no armonicen con el entorno.

## 6. ALEROS.

Pueden construirse de piedra, madera, o piedra artificial, considerándose como de mayor adecuación los aleros de madera a base de cabios, entarimado o enlatado y material de cubrición.

La altura máxima del frente de alero se situará entre 15 y 20 cms., desde su cara inferior.

## 7. BALCONES.

No se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un antepecho tradicional de barrotes de hierro de altura mínima 1,00 m. La pletina de remate superior puede ser revestida de un pasamanos.

Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. Podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en edificios del casco, sin que sean admisibles los disonantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro.

## 8. CARPINTERIA

Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas.

En los edificios sometidos a los niveles de protección Especial, Media o Básica, la sustitución de sus carpinterías se realizará obligatoriamente en madera, con la disposición, forma y color de las preexistentes.

La madera se pintará en tonos oscuros, o barnizada igualmente en dichos tonos.

En los edificios sustituibles o en intervenciones de nueva planta, en los que se admite la disposición de otros materiales, además de la madera, en cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales de madera del entorno, debiendo ser pintadas o lacadas en tonos preferentemente oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, como el amarillo, anaranjado, rojo, azul, violeta, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares.

## 9. MIRADORES Y GALERIAS

Se autorizan miradores o galerías exclusivamente en las fachadas a Zerkaide y Zerkaide Kalea. Su diseño y configuración general se ajustará a las tipologías tradicionales, utilizando en consecuencia carpinterías de madera de forma exclusiva, cumplimentando los requisitos establecidos en el epígrafe anterior en cuanto a terminaciones y acabados.

## 10. PERSIANAS

No se permite, en ningún caso, la implantación de cajas de persiana exteriores. En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

En cuanto a materiales y acabados se aplicará lo dispuesto en el epígrafe 8 del presente artículo, disponiéndose preferentemente las persianas plegables de tipo librillo, con o sin lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros..

## 11. BAJANTES DE PLUVIALES

Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo para lo cual, se realizará, si fuese necesario, un rebaje en la imposta de remate de la planta baja.

Las conducciones vistas serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto de la altura, metálicas, pintadas del mismo color que la fachada, o en su caso, de cobre, preferentemente frente a las soluciones de PVC, admitiéndose estas últimas pintadas.

## ARTICULO 41. CUBIERTAS.

Para la formación de cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbreras.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.

## ARTICULO 42. ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE

1. En los cierres que limiten con la vía pública, sus elementos de obra terminarán obligatoriamente con mampostería de piedra, preferentemente arenisca, en su cara exterior, y, al menos, revocados y pintados en sus caras interiores, disponiéndose preferentemente soluciones mixtas a base de un murete de mampostería de 0,50 - 1m. y verja metálica, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación.

En su realización no se admitirán materiales, colores o acabados, que desentonen con los que caracterizan a la construcción tradicional en los asentamientos urbanos de Segura.

**ARTICULO 43. OTROS ELEMENTOS:, ANUNCIOS Y ROTULOS**

Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos, o bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos, dentro de la anchura de éstos.

Su dimensión en altura no superará los 40 cms.

Si el rótulo se incorpora en el hueco se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten sólo en planta baja y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda.

Los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, y quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

No se autoriza la disposición de rótulos luminosos.

**ARTICULO 44. CONDICIONES DE ORNATO PUBLICO**

CONSERVACION Y ORNATO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.

**CAPITULO 3.5. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD****ARTICULO 45. APLICACION DE LA NORMATIVA VIGENTE****CONDICIONES GENERALES**

Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por la Normativa Básica vigente.

**PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS**

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

**CAPITULO 3.6. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.****(DIMENSIONES DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNCIONALES Y DOTACION DE INSTALACIONES BASICAS).****ARTICULO 46. CONDICIONES GENERALES**

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan Especial, en intervenciones de sustitución, reedificación o nueva planta, cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente y en particular por las N.N.S.S. municipales de planeamiento de Segura.
2. No serán aplicables a las parcelas del ámbito del A.R.I. aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio.

A tal efecto, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en el vigente D.214/1996, de 30 de Julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, transcritas en el artículo siguiente.

**ARTICULO 47. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y OBRAS CONDUCENTES A TAL ESTADO****CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD**

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 si, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo principal. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.
3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensas, 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% 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 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 m<sup>2</sup>.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| . Cocina .....               | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| . Cocina - Comedor .....     | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| . Estar .....                | 10,00 m <sup>2</sup> |
| . Dormitorio principal ..... | 10,00 m <sup>2</sup> |
| . Dormitorio doble .....     | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| . Dormitorio sencillo .....  | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| . Aseo .....                 | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| . Vestíbulo .....            | 1,50 m <sup>2</sup>  |

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

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 18 m<sup>2</sup> 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 1,80 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.
11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

### CAPITULO 3.7. CONDICIONES DE USO

#### ARTICULO 48. REGIMEN GENERAL DE USO.

1. Las parcelas se destinarán de forma predominante al uso residencial de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona.
2. Además se autoriza, en las condiciones que se establecen en la presente sección y subordinada a su compatibilidad con el uso residencial predominante, la implantación de los usos que para cada tipo de parcela se definen en el epígrafe 4 del presente artículo.
3. De igual forma, en las Normas Particulares correspondientes, en casos determinados, se asigna con carácter obligatorio a las parcelas de uso residencial o a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público, o usos auxiliares de los que se autoriza en las parcelas colindantes, los cuales se constituirán como servidumbres sobre ellas.

## 4. REGIMEN GENERAL DE USO DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS.

▪ - USO PREDOMINANTE:- **Vivienda**▪ USOS AUTORIZADOS:- **Residencia Comunitaria**

- \* En planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
- \* En primera planta, contando con acceso común al de las viviendas y una superficie útil máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- \* Ocupando la totalidad de la parcela, en los casos en que expresamente así se establezca en la normativa particularizada.

- **Industriales**

- \* De 1ª categoría en planta baja, excepto prohibición en Ordenanza Particular.
- \* De segunda categoría en planta baja de Zerkalde y Zerkalde Kalea, asimilado a los usos comerciales exclusivamente, en edificios no catalogados, con limitación de superficie a 120 m<sup>2</sup>, y acceso independiente, salvo señalamiento a contrario en la Ordenanza Particular.

- **Terciarios**

- \* Contempla los siguientes usos:
  - hotelero
  - comercial
  - oficinas
  - recreativo -en su modalidad de "sociedades recreativas"-
  - socio-cultural

## \* En planta baja

- \* En entreplanta y primera planta con acceso independiente del de las viviendas que ocupan las plantas superiores, sin limitación de superficie, en los casos en que expresamente así se establezca en la normativa particularizada.
- \* En primera planta, con acceso común al de las viviendas y una superficie útil máxima de 200 m<sup>2</sup>, en los casos en que expresamente así se establezca en la normativa particularizada.
- \* Ocupando la totalidad de la parcela en los casos en que expresamente así se establezca en la normativa particularizada.

- **Garaje**

- \* Se autoriza exclusivamente en los casos y condiciones que se especifican en las Normas Particulares.

- **Equipamiento Comunitario**

- \* En las mismas condiciones que los usos de "residencia comunitaria" aunque con las salvedades siguientes.
  - \* Se excluyen en todo caso las categorías de "cementerio" y las de "cívico-administrativo" en sus modalidades asimilables a los usos industriales expresamente prohibidos.
  - \* Cuando se sitúen en planta primera con acceso común a las viviendas, la superficie autorizada se reducirá a 100 m<sup>2</sup>.
  - \* Los usos de "equipamiento docente" y "religioso" no podrán implantarse encima de la planta primera, ocupando la totalidad de la edificación.
  - \* La implantación de usos de "equipamiento socio-cultural y recreativo" será objeto de un análisis específico en cada caso pudiendo no ser autorizado si el Ayuntamiento considera que la parcela no reúne las condiciones adecuadas.

Los usos autorizados serán en todos los casos independizados por cada unidad edificatoria, constituyendo la superficie de ocupación en planta de dicha U.E., la superficie máxima de ocupación por unidad de local.

Se permitirá en su caso, la agregación de 2 U.E. en planta baja, siempre que el local así definido no supere los 180 m<sup>2</sup>(t), y que dicha agregación esté autorizada en la Ordenanza Particular.

La dimensión mínima por unidad de local queda limitada a 40 m<sup>2</sup>(t), con excepción de los pequeños despachos comerciales que no requieren dicha extensión superficial, o de los locales preexistentes que se consolidan en sus condiciones actuales.

#### USOS PROHIBIDOS:

- **Recreativo**  
En su modalidad de Salas de fiestas
  
- **Industriales**  
Todas las Categorías, menos las 1ª, y la 2ª hasta 120 m<sup>2</sup>, en los supuestos autorizados específicamente.
  
- **Rurales**  
Todas las Categorías, con excepción de las parcelas de Residencia Comunitaria, cuando así se establezca en la Ordenanza Particular, en su modalidad de uso agrario de cultivo de huertas.
  
- **Depósito de gases licuados.**

#### ARTICULO 49. CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE SOTANO Y SEMISOTANO

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que forman parte, y, en los casos en que expresamente así se establezca en las Normas Particulares, la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.
  
2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y en el caso de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, no permitiéndose en ningún caso que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
  
3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:
  - a) Usos auxiliares de los usos residenciales.
    - . Trasteros anejos a las viviendas (residencia comunitaria).
    - . Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.
  
  - b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja:
    - . Almacenamiento de mercancías, material, o enseres utilizados en la actividad desarrollada.
    - . Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otros similares.
  
  - c) Garaje y usos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca, siendo su ejecución de carácter obligatorio. Las plazas de garaje podrán constituir unidades registrales independientes.
  
  - d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje, y se establece una dotación de plazas mínima a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.
5. Se autoriza asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura inferior a 1,20 m. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.
6. En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

#### ARTICULO 50. CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA O ENTREPLANTA

- 1.- Las plantas bajas y entreplantas podrán dedicarse de forma directa a usos residenciales, exclusivamente en los casos preexistentes o en aquéllos indicados en la Ordenanza Particular. Dicho uso en planta baja se autoriza de forma general en todas las unidades edificatorias de la manzana 1 correspondiente a Beheko Errebale, así como en la crujía posterior con frente a Zerkalde y Zerkalde Kalea, de las Unidades edificatorias de Kale Nagusia y Unzurrunzaga y Lardizabal Kalea. Podrán instalarse, asimismo en estos locales, en todo caso, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con los que se constituirán una unidad registral, indivisible. Sin embargo, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos, maquinaria de ascensores, cuartos de calderas y otros similares-, se implantarán preferentemente sobre el terreno en sótanos o semisótanos si éstos existieran.
- 2.- Además, los locales de planta baja y entreplanta, podrán dedicarse a los restantes usos autorizados en la tipología de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

#### ARTICULO 51. CONDICIONES DE USO DE LAS PLANTAS ALTAS

1. Las plantas altas se destinarán, de forma prioritaria a los usos residenciales predominantes asignados a la parcela, así como a usos auxiliares de éstos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestia a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales. Se autorizará asimismo, la implantación de los usos terciarios asimilados expresamente al uso de vivienda.
2. Sin perjuicio de la utilización prioritaria establecida en el epígrafe anterior, en las tipologías de parcelas en las que el uso predominante es el de vivienda, podrán implantarse en primera planta, o en la totalidad de las planta altas, en el caso de ocupación exclusiva de la parcela, diversos usos de acuerdo con las condiciones que para cada caso se establecen en el Artículo 48, epígrafe 4 de la presente sección.

#### ARTICULO 52. CONDICIONES DE USO DE LOS DESVANES Y BAJOCUBIERTAS

Los desvanes y bajocubiertas se destinarán de forma prioritaria a la implantación de usos anejos a los de las plantas inferiores, como trasteros, elementos técnicos de las instalaciones, o en el caso de edificios residenciales, uso residencial ligado a la vivienda inmediatamente inferior siempre que reúna las condiciones de habitabilidad exigidas.

Dicho uso residencial o de vivienda independiente podrá permitirse en el caso de una superficie superior a los 40 m<sup>2</sup> útiles, con una altura libre mínima de 2,50 m. y los requisitos de habitabilidad precisos de iluminación y ventilación conforme a lo establecido en las presentes Ordenanzas.

#### ARTICULO 53. CONDICIONES DE USO DE LAS AREAS PRIVADAS NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE.

##### 1. ESPACIOS NO SOMETIDOS A SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO

- Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de jardines y áreas de estancia propias de los habitantes del edificio al que están adscritos y a accesos peatonales al mismo.
- En los casos en los que expresamente así se establece, se dispondrán en ellos, de igual forma, las rampas y viales de acceso a garajes.

##### 2. ESPACIOS DESCUBIERTOS SOMETIDOS A SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO.

Se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de "terrazas" de bares, kioskos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

**TITULO CUARTO. ORDENANZAS DE URBANIZACION****CAPITULO 4.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL****ARTICULO 54. SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS**

En las aceras, paseos, zonas verdes y plazas de utilización peatonal prioritaria serán de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre "Normativa para la supresión de barreras urbanísticas".

**ARTICULO 55. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VIALES Y ACERAS URBANAS.**

Las dimensiones del conjunto de viales y aceras urbanas en el ámbito del ARI serán las representadas en los planos de ordenación a escala E: 1/500 del presente Plan Especial. Su trazado y diseño se formula con carácter vinculante exclusivamente para las determinaciones referentes a alineaciones y rasantes de viales y acera, remitiéndose su definición y reajuste en cualquier caso a los proyectos de obras de urbanización correspondientes, los cuales, como proyectos de ejecución en detalle, podrán reajustarlos con las limitaciones y en los términos definidos en las presentes Ordenanzas.

Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según su carácter peatonal, de coexistencia o rodado, - si bien Kale Nagusia, a pesar de su carácter rodado, deberá disponer preferentemente de un tratamiento similar al de los viales de coexistencia -, serán las siguientes:

## a) En calzadas rodadas:

- Tipo de pavimento flexible.
- Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima de 1% hacia sus extremos, con una zona final de la rígola de 2% de anchura mínima 20 cms. en hormigón blanco, rematado con la acera mediante bordillo de piedra natural o artificial que se asentará sobre una capa de hormigón H-150 de 15 cms.
- El afirmado responderá al tipo A-321 -Tráfico Tipo T-3- y estará compuesto por los elementos siguientes:
  - Capa de rodadura de aglomerado S-12 con árido offtico de 4 cms. de espesor.
  - Capa intermedia de aglomerado G-20 con árido calizo.
  - Base granular de 20 cms.
  - Subbase granular de 15 cms.

## b) En aceras:

- El pavimento será de material pétreo natural o artificial.
- La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1,5% hacia la calzada.
  - El firme estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 75% del próctor modificado, subbase granular de "todo uno" de 20 cms. y base de 12 cms. de hormigón de 175 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica, con mallazo de reparto 15 x 15 φ 5-5.

## c) En plazas y paseos peatonales o viales de coexistencia: Se contemplan soluciones alternativas, a determinar en el correspondiente proyecto de urbanización.

- c.1. Pavimentación en espacios públicos configuradores y representativos del ARI, -centrados en el entorno de la Iglesia y Enparantza Nagusia, u otros-, a base de combinaciones de adoquinado y enlosado de piedra natural.

**c.2. Pavimentación de espacios públicos mediante soluciones mixtas de:**

- pavimento duro, compuesto por materiales pétreos naturales o artificiales, a base de combinaciones de adoquinado y enlosado.
- pavimento blando, compuesto por gravas - de río o machaqueo- en zonas de estancia y esparcimiento.
- jardinería según la pautas de ordenación del presente Plan Especial.

Las características constructivas serán definidas en el correspondiente proyecto de urbanización.

En cualquier caso, se considera de carácter preferente la recuperación de pavimentaciones preexistentes originarias de valor histórico, tales como los antiguos adoquinados y empedrados.

**CAPITULO 4.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS****ARTICULO 56. GENERALIDADES**

Los proyectos de urbanización deberán cumplimentar las determinaciones mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el presente capítulo.

**CAPITULO 57. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA****1. DOTACIONES DE CALCULO**

La red se proyectará para suministrar una dotación unitaria de 350 l/hab/día con un coeficiente punta de 2,4.

En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/ minuto, durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m de c.d.a.

**2. CARACTERISTICAS DE LA RED GENERAL**

La red general se proyectará en todos los casos con una disposición mallada, y en fundición dúctil de un diámetro mínimo de 100 mm.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones, y en todo caso con una separación máxima de 400 m.

En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo, recomendándose la utilización de fundición, acero extruído galvanizado en caliente, o polietileno; y prohibiéndose expresamente la utilización de tuberías de acero, soldadas longitudinal y helicoidalmente.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

### 3. PRESION DE SERVICIO

La presión de servicio estará comprendida entre 4,4 y 6 Kg/cm<sup>2</sup>, sin que la presión estática en cualquier punto de la red supere los 60 m. de c.d.a.

### 4. IMPLANTACION DE LA RED EN EL TERRENO

Las tuberías de abastecimiento se situarán preferentemente bajo las aceras, y por encima del nivel del alcantarillado.

Su recubrimiento mínimo será de 0,60 m. bajo las aceras y de 1,00 m. bajo las calzadas.

Los pasos bajo calzadas se realizarán en el interior de otro tubo, el cual llevará el refuerzo de hormigón, y los de paredes de arquetas, con pasatubos.

### 5. BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS

Se dispondrán bocas de riego, que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 m.

De igual forma se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, en la proporción de 1 por cada Ha, situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 m.

Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm. y dos de 70 mm.

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo a 100 mm.; dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra incendios. Señalización".

### 6. OTROS ELEMENTOS DE LA RED

Las arquetas serán de hormigón, que se armará bajo viales, con tapas de fundición que, de igual modo, serán reforzadas en los viales, y llevarán inscrito el rótulo "ABASTECIMIENTO DE AGUA".

En los casos en que sean necesarios, llevarán pates de fundición galvanizados en caliente.

Se dispondrán anclajes en codos y tramos en pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de  $\phi > 200$  mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

En las nuevas edificaciones se dispondrán los contadores en una batería unificada dentro de un local al efecto, situado en planta baja o sótano y fácilmente accesible para el Servicio Municipal de Aguas.

### 7. VARIACIONES RESPECTO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

## ARTICULO 58. RED DE SANEAMIENTO

### 1. TIPOLOGIA DE LA RED

La red de saneamiento proyectada contempla a priori el mantenimiento del sistema unitario existente, al no disponerse de red separativa en ningún tramo del Area; no obstante, si el proyecto de urbanización lo considera oportuno y conveniente, dentro de la renovación integral de todo el conjunto de las instalaciones, su diseño podrá responder al sistema separativo del saneamiento de residuales y pluviales.

En previsión de que en el futuro pudiera disponerse dicho sistema separativo, todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo. Ambas redes terminarán en sendas arquetas situadas en el interior de la parcela, desde donde se efectuarán las acometidas a la red municipal.

### 2. DOTACIONES DE CALCULO

La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 300 l/hab/día, considerándose un porcentaje de infiltración del 10%.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l/seg y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y el de 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

### 3. VELOCIDAD DEL EFLUENTE

La velocidad máxima será asimismo justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta.

Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

### 4. CARACTERISTICAS DE LA RED E IMPLANTACION EN EL TERRENO

Todas las conducciones de la red tendrán un diámetro mínimo de 300 mm., debiéndose justificar en el proyecto la elección del material de las mismas, si bien, las tuberías de evacuación de fecales, serán preferentemente de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

Las pendientes mínimas de instalación de las tuberías serán las siguientes:

| $\phi$ (mm) | i 0/00 |
|-------------|--------|
| 300         | 10     |
| 400         | 8      |
| 500         | 6      |
| 600         | 5      |
| 700         | 5      |
| 800         | 4,5    |
| 1.000       | 3,25   |

La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendiente y alineación, en las acometidas de ramales, y como máximo cada 50 m.

Las arquetas serán de hormigón, armado bajo viales, y prefabricadas o "in situ". En la red de fecales y mixtas serán estancas - lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias-. Tendrán sección cuadrada y dimensiones 80 x 80 cm en las conducciones de pluviales, y circulares de  $\phi$  90 cm. en la red de fecales y mixtas para diámetros de conducción de  $\phi$  30 cm., aumentándose convenientemente estas dimensiones para diámetros de conducción mayores.

En las calles de nueva urbanización u objeto de reurbanización, se dispondrán sumideros cada 35 m., que cuando acometan a un conducto unitario, serán sifónicos.

5. VARIACIONES RESPECTO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

ARTICULO 59. RED DE TELEFONIA.

1. La red de telefonía será subterránea en todo el ámbito, debiéndose intervenir por fases en la reurbanización de aquellas calles y plazas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.
2. Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por la Compañía suministradora.

ARTICULO 60. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

1. TIPOLOGIA DE LAS CONDUCCIONES.

La red de distribución de energía eléctrica deberá ser subterránea.

2. CARACTERISTICAS DE LAS CONDUCCIONES SUBTERRANEAS .

- Las canalizaciones y registros se ajustarán a lo indicado en el gráfico que se adjunta.
- La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m. en su parte superior y estará compuesta por tubería de cemento de 10 cm.  $\phi$  para B.T. y 15 cm.  $\phi$  para A.T., con las juntas recibidas con cemento.
- Los tubos descansarán en una cama de arena y se recubrirán de la misma hasta unos 20 cm. por encima del tubo superior.
- El trazado deberá ser lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar el tendido. No deberá alterarse la posición de los tubos en la canalización entre registros consecutivos. Las conducciones de A.T. y B.T. irán en la misma zanja.
- Los registros serán de hormigón en calzada y de bloques o ladrillo en aceras y zonas de tránsito de vehículos ligeros.
- Por los registros no pasará ningún otro servicio distinto del suministro de energía eléctrica.
- Además de estos requisitos, las canalizaciones deberán cumplir las condiciones impuestas por los Organismos competentes y, en concreto, lo indicado en la Instrucción Complementaria NI-BT-000 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. CENTROS DE TRANSFORMACION (C.T.)

Las necesidades de nuevos Centros de Transformación se estimarán de acuerdo con el siguiente criterio: un centro por cada 225 nuevos abonados u 800 nuevos habitantes, con una superficie aproximada de 30 m<sup>2</sup> por centro.

**ARTICULO 61. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.****1. IMPLANTACION DE LA RED.**

La red de alumbrado público será subterránea.

**2. NIVELES DE SERVICIO.**

Los niveles mínimos de iluminación que deberán establecerse en los distintos tipos de vías son los que se indican en el cuadro siguiente:

Iluminación media E (lux) de 30 en distribuidores urbanos principales y viales de coexistencia, y de 20 en viarios peatonales y otros, con un factor de uniformidad en todos los casos de Emin./E de 0,35.

En instalaciones poco exentas se adoptarán iluminaciones muy próximas, o únicas, para soslayar dificultades de adaptación visual.

**3. La red se proyectará en todos los casos con previsión de reducción de flujo.****4. La disposición de luminarias en el ámbito del Plan Especial será a base de:**

- \* lámparas de vapor de sodio de alta presión en distribuidores urbanos principales -viales rodados-
- \* farolas tipo clásico u ornamental, en espacios públicos de carácter peatonal

El tipo de apoyo, altura de lámpara, potencia de lámpara, , se fijarán en el proyecto correspondiente.

**ARTICULO 62. RED DE GAS .**

Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente.

Las acometidas a las diferentes manzanas se realizarán según lo dispuesto en planos, disponiendo las redes principales por Zerkalde y Zerkalde Kalea, y en el resto de los casos por las zonas de cárcava, al efecto de no incidir en las fachadas principales de los edificios.

## TITULO QUINTO. NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES CATALOGADOS .

### ARTICULO 63. FORMULACION DEL REGIMEN DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene por objeto establecer la relación de bienes y elementos existentes en el Area del Casco Histórico de Segura, que, por su interés histórico, artístico, cultural, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el "Catálogo", constituido por la colección de fichas de las Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias incluido en el presente documento, en su Título VI "Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias", y en concreto en el epígrafe III "Régimen de Protección y Catalogación / Intervenciones Constructivas autorizadas".

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido con carácter general en el Decreto modificado de calificación del Casco Histórico de Segura como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental, y con carácter particular al régimen de protección establecido en la Ordenanza Particular de cada una de los edificios o parte de los mismos incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Casco Histórico de Segura, en los términos que resulten de su aprobación definitiva, así como al correspondiente régimen de aplicación derivado de la legislación y normativa sectorial correspondiente en la materia de Patrimonio Cultural y concordantes.

### ARTICULO 64. REGIMEN GENERAL DE PROTECCION DE LOS BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos, conforme a lo dispuesto en el art. 33 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

6. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco, de 5 de Marzo de 1997 referido a la incoación del expediente de inclusión en el Inventario General del Patrimonio de Cultural Vasco, con la categoría de Conjunto Monumental, de la "Zona Arqueológica del Casco Histórico de Segura", quedarán sujetos, en su caso, al régimen de protección arqueológica resultante en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

#### ARTICULO 65. MODALIDADES DEL REGIMEN DE PROTECCION.

El Régimen de Protección que resulta de aplicación con carácter vinculante a los diferentes edificios y elementos incluidos en el presente Plan Especial será el establecido en el anexo III de la Resolución de incoación del expediente de modificación del Decreto 30/1996, de 6 de Febrero, por el que se calificó el Casco Histórico de Segura como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en los términos que resulten de la aprobación del Decreto modificado.

De igual forma, y supeditado a los términos de la aprobación de la citada modificación del Decreto, será de aplicación con carácter pormenorizado el régimen de protección que, en concordancia con el Decreto modificado, se establece en el epígrafe III. "Régimen de Protección y Catalogación / Intervenciones Constructivas autorizadas" de la Ordenanza Particular de cada una de las unidades edificatorias del Casco Histórico de Segura.

Los niveles de protección establecidos en el presente Plan Especial, respondiendo a la clasificación establecida en la modificación del Decreto de calificación del Casco Histórico de Segura como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, se clasifican en las siguientes categorías o niveles de protección:

- Espacios Urbanos.
- Protección Especial
- Protección Media
- Protección Básica
- Protección Morfológica
- Discordancia

En un segundo nivel, con independencia del nivel de protección general o básico del inmueble, se establece la valoración individualizada de diversos elementos, con las siguientes categorías o niveles:

- Protección Parcial
- Discordancia Parcial

El resto de los elementos no incluidos en ninguno de los niveles de protección se consideran como carentes de Protección:

- Sin Protección

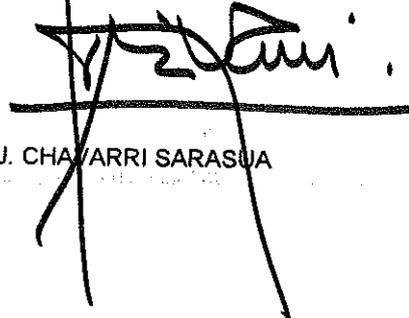
El Régimen de Protección que resulta de aplicación conforme a lo establecido en el Anexo III del expediente de modificación del Decreto de referencia y las determinaciones pormenorizadas derivadas del presente Plan Especial se reflejan en el plano II.4 "Régimen de Protección" y en el precitado epígrafe III. "Régimen de Protección y Catalogación / Intervenciones Constructivas autorizadas" de la Ordenanza Particular de cada una de las unidades edificatorias del Casco Histórico de Segura, incluyendo, conforme a lo estipulado en el art. 12.1.e) de la Ley 7/90 sobre patrimonio Cultural Vasco, la relación de los elementos o "Bienes de Singular Relevancia".

**ARTICULO 66. INTERVENCIONES SUJETAS A TUTELA DE ORGANISMOS SUPRAMUNICIPALES**

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competente en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

Segura, Marzo, 1999  
El Arquitecto Director del Equipo Redactor



J. CHAVARRI SARASUA

|                                                  |                                                                                                                                        |                       |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| EUSKAL HERRIKO ARKITEKTUEN ELKARNO OPIZIALA      |                                                                                                                                        |                       |
| COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO     |                                                                                                                                        |                       |
| GIPUZKOAKO ORDENANTZEA<br>DELEGACION EN GIPUZKOA |                                                                                                                                        |                       |
| DONOSTIA                                         | 31 MAYO 1999                                                                                                                           | ESPT. ZK<br>Nº EXPTE. |
|                                                  | <br>BISARTUAÑEN ARKITEKTOA<br>ARQUITECTO DE VISADO |                       |