

REVISION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA EN CASCO HISTORICO  
/ Ziekoko Herrigune Historikoa Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Berrikusket

**APROBACIÓN INICIAL/ HASIERAKO ONESPENA**

**ELCIEGO / ZIEKO**

ÁLAVA / ARABA

ABRIL/APIRILA  
2014

**NORMATIVA  
GENERAL**

**CATALOGO DE LA  
EDIFICACIÓN**

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.  
URBANISMO Y ARQUITECTURA





## **INDICE**

### **NORMATIVA GENERAL**

<b>TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO 1. UNICO .....</b>	<b>7</b>
Art.1.1.1.- Objeto de la Revisión del PERICH .....	7
Art.1.1.2.- Ambito de aplicación de la Revisión del PERICH .....	8
Art.1.1.3.- Vigencia de la Revisión del PERICH .....	8
Art.1.1.4.- Efectos de la Revisión del PERICH .....	8
Art.1.1.5.- Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.....	8
Art.1.1.6.- Sistemática del articulado de las Normas. ....	8
Art.1.1.7.- Documentación constitutiva de la presente Revisión del PERICH. ....	9
Art.1.1.7.- Interpretación de la documentación que integra la presente Revisión del PERICH. ....	9
<b>TITULO II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITULO 1. ANALISIS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.....</b>	<b>11</b>
Art. 2.1.1.- Elementos que componen el área de actuación .....	11
Art. 2.1.2.- Valor de la edificación .....	11
Art. 2.1.3.- Valor de los espacios urbanos .....	13
Art.2.1.4.- Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en las edificaciones.....	14
Art.2.1.5.- Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en los Espacios Urbanos .....	19
Art.2.1.6.- Adecuación y conservación de la Edificación .....	19
Art.2.1.7.- Adecuación y conservación de los Espacios Urbanos .....	23
Art.2.1.8.- Servicios Urbanos Existentes.....	24
<b>TITULO III. ORDENANZAS GENERALES .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPITULO 1. CONDICIONES URBANISTICAS.....</b>	<b>27</b>
Art.3.1.1.- Definiciones de índole urbanística .....	27
<b>CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>27</b>
Art.3.2.1.- Definiciones de elementos de la edificación.....	27
<b>CAPITULO 3. NORMATIVA DE ADECUACION URBANISTICA.....</b>	<b>27</b>

Art.3.3.1.- Situaciones fuera de ordenación.....	27
Art.3.3.2.- Deber de conservación y declaración de ruina .....	29
Art.3.3.3.- Parcelación y tipología edificatoria .....	31
Art.3.3.4.- Edificios sujetos a la ordenanza de conservación: Grupos I y II .....	31
Art.3.3.5.- Edificios sujetos a la ordenanza de recuperación: Grupos II y III .....	31
Art.3.3.6.- Edificios sujetos a la ordenanza de nueva edificación: Grupos II, III, IV y V.....	32
<b>CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION .....</b>	<b>33</b>
Art.3.4.1.- Ámbito de aplicación.....	33
Art.3.4.2.- CONDICIONES PREVIAS A LAS ACCIONES EDIFICATORIAS.....	33
Art.3.4.3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS .....	33
Art.3.4.4.- DISTRIBUCIÓN Y DIMENSIONES DE VIVIENDA .....	41
Art.3.4.5.- CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS .....	43
Art.3.4.6.- VENTILACION E ILUMINACION .....	43
Art.3.4.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS EN EDIFICACION.....	44
Art.3.4.8.- PROHIBICIONES DE CARACTER GENERAL.....	50
Art.3.4.9.- ORDENANZAS SUBSIDIARIAS.....	50
Art.3.4.10.- CONDICIONES EN URBANIZACIONES .....	50
<b>CAPITULO 5. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LA EDIFICACION</b>	<b>53</b>
Art.3.5.1.- TOLDOS Y MARQUESINAS .....	53
Art.3.5.2.- ROTULOS .....	53
Art.3.5.3.- ANUNCIOS DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA .....	53
<b>CAPITULO 6. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN EDIFICACION .....</b>	<b>54</b>
Art.3.6.1.- INSTALACION ELECTRICA Y DE ALUMBRADO .....	54
Art.3.6.2.- INSTALACION DE FONTANERIA .....	54
Art.3.6.3.- INSTALACION DE SANEAMIENTO .....	54
Art.3.6.4.- INSTALACION DE TELEFONIA.....	55
Art.3.6.5.- INSTALACION DE TV-FM .....	55
Art.3.6.6.- INSTALACION DE COMBUSTIBLES SÓLIDOS, LIQUIDOS Y GASEOSOS .....	55
Art.3.6.7.- INSTALACION DE CALEFACCION .....	56
Art.3.6.8.- EVACUACION DE HUMOS.....	56
Art.3.6.9.- ASCENSORES .....	56
Art.3.6.10.- INSTALACION SOLAR TERMICA .....	56

<b>CAPITULO 7. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN LA URBANIZACION .....</b>	<b>57</b>
Art.3.7.1.- INSTALACION ELECTRICA.....	57
Art.3.7.2.- INSTALACION DE AGUA POTABLE .....	57
Art.3.7.3.- INSTALACION DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES .....	57
Art.3.7.4.- INSTALACION DE ALUMBRADO .....	58
Art.3.7.5.- INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES .....	59
Art.3.7.6.- INSTALACION DE GAS NATURAL .....	59
<b>CAPITULO 8. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD EN LA EDIFICACION .....</b>	<b>59</b>
Art.3.8.1.- CONDICIONES DE SEGURIDAD .....	59
Art.3.8.2.- CONDICIONES DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN .....	59
<b>CAPITULO 9. NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACION.....</b>	<b>60</b>
<b>SECCION 1. NORMATIVA REGULADORA E USOS .....</b>	<b>60</b>
Art.3.9.1. DEFINICIONES.....	60
Art.3.9.2.- CATALOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS.....	60
<b>SECCION 2.CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACION .....</b>	<b>61</b>
Art.3.9.3.- DEFINICION .....	61
Art.3.9.4.- APLICACIÓN.....	61
<b>TITULO IV. DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO.....</b>	<b>62</b>
Art.4.1.....	62
<b>TITULO V. UNIDADES DE EJECUCION .....</b>	<b>62</b>
Art.5.1.....	62
<b>CATALOGO DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>65</b>
<b>TITULO UNICO .....</b>	<b>65</b>
<b>Grupo I.- Edificaciones Catalogadas en el PGOU.....</b>	<b>65</b>
CLASE 1. EDIFICACIONES CALIFICADAS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN. ....	65
CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO .	65
<b>Grupo II.- De valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental .....</b>	<b>68</b>
CLASE 3. EDIFICACIONES DE VALOR TIPOLOGICO .....	68
CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL .....	69
<b>Grupo III.- Sin Valor Histórico-Arquitectónico .....</b>	<b>72</b>

CLASE 5. EDIFICACIONES INTEGRADAS .....	72
CLASE 6. EDIFICACIONES MENORES .....	73
<b>Grupo IV.- No Adaptadas .....</b>	<b>75</b>
CLASE 7. EDIFICACIONES CON ALTERACIONES INADECUADAS .....	75
CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO.....	76
CLASE 9. EDIFICACIONES NO ADAPTADAS POR CALIFICACION URBANISTICA .....	78
<b>Grupo V.- Sin edificación .....</b>	<b>79</b>
CLASE 10. SOLARES.....	79
<b>VALORES ARQUEOLOGICOS.....</b>	<b>80</b>

## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### CAPITULO 1. UNICO

#### Art.1.1.1.- Objeto de la Revisión del PERICH

El objeto de la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego es integrar y coordinar toda la Normativa Urbanística Municipal de Elciego y la adaptación de este documento al nuevo contexto legal y normativo.

Según el artículo 72 "Plan especial de protección y conservación" de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

"1.- El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.

2.- La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir al litoral, al paisaje, al medio urbano o rural, a edificaciones, instalaciones, huertos, cultivos, espacios forestales y ecosistemas fluviales, así como a cualquier otro elemento natural o artificial.

3.- El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.

4.- Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable."

Estas normas constituyen parte de la documentación de la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación integrada del Casco Histórico de Elciego, a partir de este punto denominado PERICH.

Estas normas ordenan las acciones urbanísticas, edificatorias y urbanizadoras, así como el arbitraje de medidas normativas y mecanismos de gestión, necesarios para conseguir la protección, conservación, restauración y mejora del tejido urbano del Centro Histórico de la Villa de Elciego (Alava).

Han sido revisadas de acuerdo al Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### **Art.1.1.2.- Ambito de aplicación de la Revisión del PERICH**

La presente Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito delimitado en la Declaración del Área de Rehabilitación Integrada de la Villa de Elciego, aprobada con fecha 26 de junio de 1989.

### **Art.1.1.3.- Vigencia de la Revisión del PERICH**

Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o adaptaciones a Normas o Planes de rango jerárquico superior.

### **Art.1.1.4.- Efectos de la Revisión del PERICH**

La Revisión del PERICH entrará en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el BOPV. Será inmediatamente ejecutivo y obligatorio desde este momento.

La ejecutividad del PERICH implica su publicidad, la declaración de utilidad pública de las obras previstas, así como la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.

La obligatoriedad significa el deber del exacto cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por particulares como por la Administración. A este respecto las infracciones se someterán al régimen sancionador de la Normativa vigente para viviendas de protección oficial, además de lo establecido en los Art. 225 al 240 del la Ley del Suelo 2/2006, de 30 de junio.

### **Art.1.1.5.- Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.**

Estas normas constituirán la documentación del PERICH. Han sido revisadas de acuerdo con el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y el Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### **Art.1.1.6.- Sistemática del articulado de las Normas.**

El articulado de estas Normas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.

La nomenclatura del código de los artículos se compone de tres dígitos. El primero se refiere Título, el segundo al Capítulo y el tercero al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en esta nomenclatura.



**Art.1.1.7.- Documentación constitutiva de la presente Revisión del PERICH.**

La presente revisión del PERICH comprende los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva y justificativa.
- b. Normativa urbanística
- c. Catálogo de la edificación
- d. Estudio Económico-Financiero.
- e. Programa de actuación.
- f. Planos de ordenación, estructural y pormenorizada.

Para la elaboración de los planos se ha utilizado la cartografía de escala 1/1 de la Diputación Foral de Álava.

**Art.1.1.7.- Interpretación de la documentación que integra la presente Revisión del PERICH.**

1.- Esta Revisión del PERICH se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

2.- En los casos de duda o imprecisión prevalecerá en cada caso la ficha de la Unidad Edificatoria. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3.- Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble, de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el tema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del PERICH o del PGOU se iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

4.- La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de esta Revisión del PERICH se resolverá siguiendo estos criterios:

a.- Las contradicciones entre cualquier determinación de esta Revisión del PERICH y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldrá a favor de esta última.

b.- En el caso de que, eventualmente no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la Ficha de cada U.ED. se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

c.- Las contradicciones entre planos y Normas Urbanísticas o Fichas se saldarán a favor de estas últimas.

d.- En cualquier caso, cuando se trate de la medida de las diferentes U.ED. prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en este PERICH y en los planos que lo desarrollan.

## TITULO II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### CAPITULO 1. ANALISIS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

#### Art. 2.1.1.- Elementos que componen el área de actuación

Para revisar la ordenación del PERICH, y partiendo de los objetivos de este, se ha realizado una revisión y estudio de cada uno de los elementos urbanísticos que componen el área de actuación, es decir:

- Edificaciones: Respecto a las edificaciones se ha revisado y actualizado la organización de cada unidad edificatoria dentro de la manzana, la unión o segregación de estas respecto a las existentes, su tipología edificatoria, los elementos singulares dentro de cada manzana y las nuevas edificaciones o edificaciones restauradas.
- Espacios libres: Se han identificado los públicos, los privados y los de nueva creación que se preveían en el Plan especial.
- Valoración de cada Edificación y de los Espacios Urbanos según el catálogo y las formas de intervención.
- Identificación de los Equipamientos Comunitarios.
- La adecuación y conservación de cada Edificación y de los Espacios Urbanos
- Identificación de los Servicios Urbanos existentes

#### Art. 2.1.2.- Valor de la edificación

Son considerados elementos de interés arquitectónico todos aquellos elementos integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales, como arcos, ventanas, portadas, balcones, chimeneas, fuentes, hitos, mojones, marcas, pavimentos, puentes, por su singularidad histórica, artística o por ser característicos.

Una vez realizado el estudio de las diferentes Unidades Edificatorias (U.ED.), y en relación con su valor Histórico-Arquitectónico, se establece la siguiente clasificación:

**CLASE 1. EDIFICACIONES CALIFICADAS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN.**

Todas ellas están incluidas en el GRADO DE PROTECCIÓN I DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE ELCIEGO. Comprende:

- Los inmuebles declarados Bienes Culturales Calificados conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, o que cuentan con expediente incoado al respecto.
- Los elementos con consideración de Bienes de Interés Cultural en virtud del Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, de la Disposición

Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

- Los inmuebles propuestos por el Gobierno Vasco para su calificación como Bienes Culturales, se halla incoado o no el correspondiente expediente

## **CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO**

Todas ellas están incluidas en los GRADOS DE PROTECCIÓN II, III y IV, DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE ELCIEGO. Comprende inmuebles con valores culturales, de interés notable en el ámbito comarcal y/ o municipal pero no suficiente para su consideración como Monumento. Constituyen o encierran elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural; son testimonios documentales, informativos o conmemorativos del pasado o ejemplares adscribibles a estilos arquitectónicos.

## **CLASE 3. EDIFICACIONES DE VALOR TIPOLOGICO**

Son edificaciones no incluidas en el Catálogo, que no poseen elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural, ni otras cualidades que concurren en las de la clase anterior, pero son ejemplares de especial corrección dentro de sus tipologías y de gran calidad constructiva.

## **CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL**

Son edificaciones que, sin tener valor por sí mismas, mantienen las tipologías, así como algunos elementos propios de la Arquitectura de la zona, contribuyen a componer la imagen de conjunto del Casco, ayudan a su comprensión y están perfectamente integradas en mismo.

## **CLASE 5. EDIFICACIONES INTEGRADAS**

Son aquellas que, siendo posteriores al año 1.900, no poseen valores culturales suficientes pero tampoco producen impacto negativo en el conjunto formado por el patrimonio edificado del Casco Antiguo.

## **CLASE 6. EDIFICACIONES MENORES**

Son aquellas edificaciones de uso no residencial, con carácter general de planta baja (lonjas). Se distingue entre:

- Edificaciones de construcción tradicional
- Edificaciones de construcción contemporánea

## **CLASE 7. EDIFICACIONES CON ALTERACIONES INADECUADAS**

Son aquellas edificaciones de construcción tradicional que, por sus características de implantación, volumetría, composición, materiales, etc., que son adaptables y que pueden producir o NO un impacto

negativo dentro del conjunto del Casco Antiguo, pero deterioran las características ambientales del mismo.

#### **CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO**

Son aquellas edificaciones de construcción contemporánea que, por sus características de implantación, volumetría, composición, materiales, etc., producen un impacto negativo dentro del conjunto del Casco Antiguo y deterioran las características ambientales del mismo.

#### **CLASE 9. EDIFICACIONES NO ADAPTADAS POR CALIFICACION URBANISTICA**

Son aquellas edificaciones que según la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco se encuentran fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento urbanístico o son preexistentes en áreas pendientes de ordenación pormenorizada, es decir, que son disconformes por sus características de implantación, construcción, instalaciones y/o usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor, y que deberán ser demolidas, parcial o totalmente.

#### **CLASE 10. SOLARES**

Son los espacios libres privados (corrales, patios, etc.), que carecen de edificaciones y que son aptos para realizar nuevas construcciones.

### **Art. 2.1.3.- Valor de los espacios urbanos**

La clasificación de los Espacios Libres atiende a su interés Histórico original, su relación con las Unidades Edificatorias estructurantes y del valor monumental y las características de forma y configuración, estableciéndose la siguiente clasificación:

#### **Categoría 1ª.- Espacios de Valor Histórico-Urbanístico Muy Relevante**

Son los espacios libres originales, cuyas condiciones estratégicas de situación en la trama les confiere un elevado valor funcional y cuyas características morfológicas y formales resultan muy relevantes. Son los siguientes:

- Calles Norte y del Barco
- Calles Capitán Gallarza, Concepción y Cantón de la Concepción
- Plaza Mayor
- Plaza de la Florida
- Plaza de Manuel Navarrete

### **Categoría 2ª.- Espacios de Valor Histórico-Urbanístico de Gran Interés**

Son aquellos espacios cuyo valor funcional como espacios urbanos es notorio, pero no tan elevado como en el caso anterior, y de condiciones morfológicas inferiores, aunque de indudable interés. Son los siguientes:

- Resto de las calles del Casco Antiguo

### **Categoría 3ª.- Espacios de Valor Urbanístico**

Son los espacios sin un condicionamiento histórico relevante, espacios heredados o de nueva creación que requieren una redefinición global. Son los siguientes:

- Plaza del Crucero
- Plaza del Rollo
- Plaza Nueva en la calle de las Eras (Manzana 18)
- Calle de nuevo trazado situada en la manzana 18 y calle Eras

## **Art.2.1.4.- Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en las edificaciones**

### **1.-Condiciones de intervención**

En la catalogación del PERICH, se agrupan las clasificaciones de las distintas U.ED. en cinco grupos según la forma de intervención rehabilitadora:

#### **Grupo I.- Edificaciones Catalogadas en el PGOU**

CLASE 1ª. EDIFICACIONES CALIFICADAS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN.

CLASE 2ª. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO

#### **Grupo II.- De valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental**

CLASE 3ª. EDIFICACIONES DE VALOR TIPOLOGICO

CLASE 4ª. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

#### **Grupo III.- Sin Valor Histórico-Arquitectónico**

CLASE 5ª. EDIFICACIONES INTEGRADAS

CLASE 6ª. EDIFICACIONES MENORES

#### **Grupo IV.- No Adaptadas**

CLASE 7ª. EDIFICACIONES CON ALTERACIONES INADECUADAS

CLASE 8ª. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO

CLASE 9ª. EDIFICACIONES NO ADAPTADAS POR CALIFICACION URBANISTICA

#### **Grupo V.- Sin edificación**

CLASE 10ª. SOLARES

**Las edificaciones comprendidas en el Grupo I** no podrán ser derribadas ni sustituidas, excepto en los elementos puntuales que así se permita en la ficha individualizada, siendo de mantenimiento obligado, quedando catalogadas a los efectos del Art. 76 de la vigente Ley del Suelo (Ley 2/2006 de 30 de junio). La edificaciones de este grupo declaradas monumento, solo podrán tener las actuaciones que su declaración permite.

Los propietarios de toda construcción o edificación incluida en este grupo, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, encomendará a un Arquitecto, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación, según el Art. 200 de la Ley del Suelo vigente (Ley 2/2006, de 30 de mayo).

**Las edificaciones comprendidas en el Grupo II** solo podrán ser derribadas y sustituidas cuando se encuentre en "Situación Legal de Ruina" o "Ruina Física Inminente" según los Art. 201 y 202 de la Ley del Suelo vigente (Ley 2/2006, de 30 de mayo), o se determine explícitamente en la correspondiente ficha de la U.ED., y siempre bajo las condiciones que esta determina.

**Las edificaciones comprendidas en el Grupo III** podrán ser derribadas y sustituidas sin otras limitaciones que las que este PERICH establece para la ordenación de la Nueva Edificación, siempre y cuando no se diga lo contrario en la ficha de la U.ED..

**Las edificaciones comprendidas en el Grupo IV** deberán ser derribadas íntegramente o parcialmente en aquellos elementos no adaptables según se especifique en la ficha individualizada de cada U.ED., y podrán ser sustituidas por otras de nueva planta cuando así se determine.

## 2.- Tipos de Intervención

Las intervenciones permitidas son las que vienen recogidas en el Anexo I del Proyecto de Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado. Son las siguientes:

### a). Intervenciones Urbanizadoras.

Son las obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes. Se aplicarán en las categorías 1, 2 y 3 de los espacios urbanos.

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.

Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

- 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.

- La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.
- Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

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 substanciales de aquélla.

El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

#### **b). Intervenciones Constructivas de Rehabilitación:**

1. Intervenciones que dan origen a construcciones de Nueva Planta
2. Intervenciones que dan origen a la Demolición de construcciones existentes
3. Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que NO SUPONEN AMPLIACIÓN de su superficie construida ni de su altura o nº de plantas
  - Subgrupo I. Intervención lo mas estricta posible a lo construido
    - Restauración Científica
    - Restauración Conservadora (Tipos A,B y C)
    - Conservación y ornato
    - Consolidación
  - Subgrupo II. Intervención que permite una modificación mas profunda.
    - Reedificación
    - Reforma
4. Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen Ampliación de su superficie construida.

Las intervenciones anteriores se entienden sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

#### **1.- Intervenciones que dan origen a construcciones de Nueva Planta:**

**a) Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.-** Podrán optar a esta forma de intervención las unidades edificatorias previstas en la Ordenación de la Edificación, sea por implantación en suelo urbano libre de edificación, o en solares existentes sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido, que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, según se indica en sus respectivas fichas. Las obras que podrán efectuarse se recogen en cada ficha de las unidades edificatorias, debiendo cumplir además la normativa de Nueva Edificación del PERICH y del P.G.O.U.

#### **2.- Intervenciones que dan origen a la Demolición de construcciones existentes:**

**a) Intervenciones de Demolición Total y Reedificación o Nueva Planta.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo II en los casos que resulte de la aplicación el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco y anteriores vigentes o se incluya en los supuestos de los Art. 201 y 202 de la Ley del Suelo vigente (Ley 2/2006, de 30 de mayo), en el Grupo III,



(que alternativamente podrán optar por Intervenciones de Recuperación), y en el Grupo IV. Las obras que podrán efectuarse en este tipo de intervención conllevan Demolición Total de las edificaciones existentes y su reedificación o sustitución por otras que puede ser de Nueva Planta de acuerdo con la Ordenación de la Edificación, según se indica en las respectivas fichas.

**b) Intervenciones de Demolición Parcial y Reforma o Ampliación.-** Podrán optar a esta forma de intervención las partes de las edificaciones catalogadas en el Grupo II que se incluya en los supuestos de los Art. 201 y 202 de la Ley del Suelo vigente (Ley 2/2006, de 30 de mayo), en el Grupo III, (que alternativamente podrán optar por Intervenciones de Recuperación), y en el Grupo IV. Las obras que podrán efectuarse en este tipo de intervención conllevan la desaparición parcial de las edificaciones existentes por Demolición, y su reforma o ampliación, de acuerdo con la Ordenación de la Edificación, según se indica en las respectivas fichas, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

### **3.- Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que NO SUPONEN AMPLIACIÓN de su superficie construida ni de su altura o nº de plantas.**

#### **Intervenciones de Conservación y Recuperación:**

**a) Intervenciones de Restauración Científica.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase 1ª, "Edificaciones calificadas como monumentos o propuestos para su calificación". Las obras que podrán efectuarse se recogen en el Anexo I del Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco para las intervenciones de Restauración Científica.

**b) Intervenciones de Restauración Conservadora. Categoría A.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase 1ª "Edificaciones calificadas como monumentos o propuestos para su calificación" y Clase 2ª " Edificaciones protegidas a nivel local-municipal por el catálogo", según se indica en sus respectivas fichas. Permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación.

Las obras que podrán efectuarse son:

- 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.
- 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 y Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- 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.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

**c) Intervenciones de Restauración Conservadora. Categoría B.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase 2ª " Edificaciones protegidas a nivel Local- Municipal por el catálogo" y Grupo II, Clase 3ª "Edificaciones de valor tipológico" y Clase 4ª "Edificaciones de valor ambiental", si así se indica en su ficha respectiva. 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.

Las obras que podrán efectuarse son:

- 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.
- 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.
- 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.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

**d) Intervenciones de Restauración Conservadora. Categoría C.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase 2ª " Edificaciones protegidas a nivel local- municipal por el catálogo", Clase 3ª "Edificaciones de valor tipológico" y Clase 4ª "Edificaciones de valor ambiental", según se indica en sus respectivas fichas. 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.

Las obras que podrán efectuarse son:

- 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, claustros, etc.
- El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

#### **Intervenciones menos restrictivas:**

**e) Intervenciones de Conservación y Ornato, Consolidación, Demolición parcial, Reedificación y Reforma.-** Podrán optar a esta forma de intervención las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase 2ª "Edificaciones protegidas a nivel local- municipal por el catálogo", Grupo II y Grupo III, según se indica en sus respectivas fichas. Las obras que podrán efectuarse se recogen el Anexo I del Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco para las intervenciones de Conservación y Ornato, Consolidación, Ampliación, Demolición Parcial, Demolición puntual y Reforma, con las limitaciones derivadas del mantenimiento obligado de los elementos aislados de valor de las edificaciones que se relacionarán en el PERICH, aun en el caso en que resulte de aplicación el referido Proyecto de Decreto y se autorice la demolición parcial o puntual y sustitución del resto de la edificación en el caso del Grupo I Clase 2ª, y Grupo II, o se permita el derribo y sustitución según el PERICH en el caso del Grupo III.

#### **4.- Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen AMPLIACIÓN de su superficie construida:**

**a) Intervenciones de Ampliación.-** Va dirigida a aumentar la superficie construida de unidades edificatorias existentes, ya sea por levantamiento de nueva planta o ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa. Las obras que podrán efectuarse en este tipo de intervención pueden conllevar Demolición Parcial de las edificaciones existentes y su reforma, sustitución y/o ampliación de acuerdo con la Ordenación de la Unidad Edificatoria, según se indica en las respectivas fichas, con las limitaciones derivadas del mantenimiento obligado de los elementos aislados de valor de las edificaciones colindantes y/o próximas, afectados por la Ampliación, incluso dotándoles de un entorno suficientemente digno como para no ensombrecer o competir con los mismos.

#### **Art.2.1.5.- Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en los Espacios Urbanos**

Las condiciones de tratamiento correspondientes a los diferentes espacios urbanos, de acuerdo a su catalogación son los siguientes:

##### **1.- Tratamiento Restaurador**

Corresponde este tratamiento a los espacios catalogados en la Categoría 1ª de "Valor Histórico-Urbanístico muy relevante". Supone una intervención lo mas estricta posible, utilizando trazados y elementos que no alteren las condiciones formales del espacio y de las edificaciones que configuran los mismos, empleando materiales tradicionales, mobiliario urbano tradicional, y nuevos materiales con diseños que se integren.

##### **2.- Tratamiento Integrador**

Corresponde a los espacios catalogados en la Categoría 2ª de "Valor Histórico-Urbanístico de gran interés". Supone una intervención respetuosa, utilizando trazados y elementos que permitan compaginar el respeto a las condiciones formales del Espacio y de las edificaciones que los configuran, pero respondiendo a demandas funcionales, derivadas de las solicitudes funcionales en cada caso, empleando adecuadamente materiales tradicionales y nuevos materiales con diseños que se integren.

##### **3.- Tratamiento Ambiental**

Corresponde a los espacios catalogados en la Categoría 3ª de "Valor Urbanístico". Supone una intervención menos exigente, aunque tiene que mantener las condiciones ambientales positivas y corregir los impactos negativos, mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección de los elementos y materiales a utilizar.

#### **Art.2.1.6.- Adecuación y conservación de la Edificación**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para los bienes protegidos con Grado I.

Se cumplirá el artículo 1.4.6.9.Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público y el artículo 3.1.4.Conservación específica del patrimonio catalogado, del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego.

Las actuaciones de rehabilitación admiten distintos niveles en las obras a realizar, de acuerdo con el estado estructural y funcional del edificio, así como su adecuación urbanística.

Se establecen cuatro niveles:

**a) Nivel I**

Corresponde a las intervenciones permitidas en cada U.ED., definidas en el artículo 2.1.4 punto 2. Vienen especificadas en las fichas de las U.EDs. como:

- 1.Construcciones de NUEVA PLANTA
2. DEMOLICIÓN
3. RESTAURACIÓN CIENTÍFICA
4. RESTAURACIÓN CONSERVADORA (Categoría A,B Y C)
5. CONSERVACIÓN Y ORNATO
6. CONSOLIDACIÓN
7. REEDIFICACIÓN
8. REFORMA
9. AMPLIACIÓN.

**b) Nivel II**

Contempla las obras precisas para que una unidad edificatoria se encuentre adecuada urbanísticamente. Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

- 1.– La DEMOLICIÓN de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.
- 2.– EL REFUERZO de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.
- 3.– La REPOSICIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS DE CIERRE, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la Unidad Edificatoria en su nueva situación como consecuencia de las obras del apartado 1.

El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado 1 se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio (Nivel III) o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas (Nivel IV).

**c) Nivel III**

Obras necesarias para que una Unidad Edificatoria se encuentre adecuada estructural y constructivamente:

- 1.– Relativas a la SOLIDEZ Y SEGURIDAD de los elementos estructurales y constructivos:
  - Disponer de cimentación adecuada.
  - La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
  - La ausencia de desplomes en elementos portantes.
  - La ausencia de flechas en vigas y forjados.
  - La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
  - Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
  - Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.
- 2.– Relativas a la ACCESIBILIDAD:
  - Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
  - Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.
- 3.– Relativas a la ESTANQUIDAD frente a la lluvia y la humedad:
  - La ausencia de goteras.
  - La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
  - La ausencia de elementos extraños en cubierta.
  - La ausencia de humedades de fachadas.
  - La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.
- 4.– Relativas al buen estado de las INSTALACIONES:
  - La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
  - La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

**c) Nivel IV**

Hace referencia a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y las obras que deben hacerse para que una Unidad Edificatoria se encuentre adecuada:

- 1.– Una vivienda ha de tener, 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.– Las HABITACIONES han de ser INDEPENDIENTES entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.
- 3.– Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de ABERTURAS ACRISTALADAS DIRECTAS AL EXTERIOR. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% 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 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 superior a 36 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina 5 m.2

Cocina-comedor 8 m.2

Estar 10 m.2

Dormitorio principal 10 m.2

Dormitorio doble 8 m.2

Dormitorio sencillo 6 m.2

Aseo 1,5 m.2

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m2 útiles.

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

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros 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 afluyente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.- Que el EQUIPAMIENTO DEL ASEO sea como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

11.- La INSTALACIÓN ELÉCTRICA de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12.- Que la vivienda disponga de instalación de CALEFACCIÓN

### **Art.2.1.7.- Adecuación y conservación de los Espacios Urbanos**

Los espacios libres tendrán un tratamiento similar al de las edificaciones cuando se tenga que intervenir en ellos. Por ello, se definen los siguientes tratamientos y actuaciones:

#### **1.- Restauración**

Intervención que no altera las condiciones formales originales, manteniendo el valor histórico-urbanístico del espacio libre donde se interviene, debiéndose utilizar materiales originales o en su defecto, aquellos que no alteren el espacio original.

- Plaza Mayor
- Plaza Florida
- Plaza de la Iglesia

#### **2.- Reforma**

Intervención que puede modificar el espacio a intervenir adecuándolo a unas condiciones mejores de funcionalidad.

- Plaza del Crucero

#### **3.- Reposición**

Permite la sustitución parcial o total de los elementos en mal estado, pero sin modificar las condiciones formales del espacio.

- Calles

#### **4.- Nueva Urbanización**

Se refiere a la construcción de nuevos espacios o a la terminación de espacios ya existentes que aumentan de superficie como resultado de la ejecución del PERICH. También se incluyen las calles no pavimentadas adecuadamente según el PERICH. Se trata de los siguientes:

- Plaza del Rollo y anexos
- Espacio nuevo en la manzana 18.
- Calle nueva en la manzana 18 y entre la 18 y 17.
- Zona de nueva alineación en la manzana 1 con la carretera.
- Zona de nueva alineación en la manzana 7.
- Zona de nueva alineación en la manzana 31 con la carretera.
- Calle Hospital en el perímetro de unión con la U.E. 5 del P.G.O.U.

## **Art.2.1.8.- Servicios Urbanos Existentes**

### **1.- Red de Energía Eléctrica**

La instalación eléctrica en la actualidad es aérea, con cruces y enlaces transversales.

En todo proyecto de urbanización se preverá las canalizaciones subterráneas correspondientes para la futura ubicación de estas instalaciones.

### **2.- Red de Alumbrado Público**

La red de alumbrado actual tiene las mismas característica que la red eléctrica, es decir, es aérea con cruces y enlaces transversales.

En todo proyecto de urbanización se preverá las canalizaciones subterráneas correspondientes para la futura ubicación de estas instalaciones.

### **3.- Red de telecomunicaciones**

Se seguirán los mismos criterios que para la Red de Energía Eléctrica y alumbrado cuando discorra aérea por fachada.

En todo proyecto de urbanización se preverá las canalizaciones subterráneas correspondientes para la futura ubicación de estas instalaciones.

### **4.- Red de saneamiento y aguas pluviales**

En las zonas con redes renovadas, como son la Calle de Las Eras y Calle del Camposanto, tienen red separativa de aguas pluviales y residuales. En el resto de las calles la red es unitaria. Los materiales son tubería de hormigón y de PVC de distintos diámetros, según se especifica en el plano de información de saneamiento.

En general se encuentra en buen estado. Se irá reformando por zonas, aquellas instalaciones que lo requieran.

En todo proyecto de urbanización se preverá las canalizaciones subterráneas correspondientes para estas instalaciones en red separativa, su dimensionado y diseño, cumpliendo la normativa vigente.



## **5.- Red de Agua Potable**

La red que tiene trazado por las calles Norte, Barco, San Andrés y la Bajada de las Huertas, es de tubería de fundición de 150 mm. La red en las calles Camposanto y Eras hasta calle Barco también es de fundición de 125 mm. El resto de las calles tienen red de agua de tubería de polietileno de distintos diámetros. Existen algunos tramos cortos sin identificar ni el material ni el diámetro, que no se descarta que sean de fibrocemento. Se trata de la calle Camposanto a la altura de la manzana 12, ramal entre la manzana 4 y 5 hasta la Iglesia de San Andrés, ramal que entra en la manzana 18, varios ramales que entran en la manzana 24 y 21 desde plaza del Rollo y calle Monjío y ramal en la Plaza mayor hacia la manzana 21. Se trata de tramos cortos y se programa su cambio de material para el primer cuatrienio.

En general se encuentra en buen estado. Se irá reformando por zonas, aquellas instalaciones que lo requieran.

No existen problemas de abastecimiento ni de presión de agua en el casco urbano.

En todo proyecto de urbanización se preverá las canalizaciones subterráneas correspondientes para estas instalaciones, su dimensionado y diseño, cumpliendo la normativa vigente.

## **6.- Tratamiento de Viales**

En la actualidad existen diferentes tratamientos en los viales del Casco Histórico, producto de las diferentes intervenciones que se han venido realizando a lo largo del tiempo. Dominan los tratamientos pétreos, de adoquín pétreo recercado con losa de piedra en las calles más principales.

También se utiliza en algunas zonas el adoquín de hormigón en vez del pétreo con losa de piedra, y el pavimento de hormigón impreso.

Solo quedan pavimentaciones asfálticas en el acceso de la calle Hospital desde la carretera y entre las manzanas 6 y 4.

En todo proyecto de urbanización se preverá las pavimentaciones correspondientes, su material y diseño, cumpliendo la normativa vigente.

## **7.- Condiciones de las Infraestructuras**

Todas las condiciones de materiales, diseño y construcción estarán reflejados en el correspondiente proyecto de urbanización que se redacte en cada caso.



## **TITULO III. ORDENANZAS GENERALES**

### ***CAPITULO 1. CONDICIONES URBANISTICAS***

#### **Art.3.1.1.- Definiciones de índole urbanística**

Son las incluidas en Capítulo 1.5.1.- Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego.

### ***CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION***

#### **Art.3.2.1.- Definiciones de elementos de la edificación**

Son las incluidas en Capítulo 1.5.1.- Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego.

### ***CAPITULO 3. NORMATIVA DE ADECUACION URBANISTICA.***

#### **Art.3.3.1.- Situaciones fuera de ordenación**

Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Los elementos disconformes con este Plan están identificados en el plano 4. Alineaciones de la Edificación. Edificios Fuera de Ordenación, del PERICH .

Se distingue entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que son sólo parcialmente incompatibles.

A efectos de esta Ley se considera la sujeción de los edificios, construcciones y usos en alguna de las siguientes categorías:

- a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.
- b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma. Se distinguen en ellos dos grados:

a. Grado A:

1. Que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada
2. Que exceden en mas de una planta (que no sea ático ni bajo cubierta) del número máximo permitido sobre rasante

b. Grado B: los que incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A. Tenemos los siguientes:

3. Que albergan usos incompatibles con los permitidos en la Normativa.
4. Alteración degradante. Corresponde a los casos de cesión parcial de la edificación, regulados para la desaparición de añadidos degradantes de un uso compatible con los permitidos por la calificación.
5. Alteración de Reciente Construcción y en buen estado. Dentro de este grupo se incluyen los edificios en situación de Fuera de Ordenación por tipología no adaptada, que por sus características de implantación, volumetría, composición, materiales, etc., producen impactos negativos dentro del conjunto del Casco Histórico, aun siendo de reciente construcción y con buen estado de conservación
6. Otros.

En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio.

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, es decir, los edificios, construcciones o instalaciones así calificados conllevan la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes:

- Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.
- Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

En general se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada.

También podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

En cada ficha de U.ED., se establecerá las condiciones y obras aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística y las fichas de unidades edificatorias.

### **Art.3.3.2.- Deber de conservación y declaración de ruina**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para los bienes protegidos con Grado I.

En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles de interés cultural implica la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística y la de Patrimonio Cultural ordenan proteger y, en consecuencia, su inclusión en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y demás beneficios que se puedan establecer al efecto, así como su exclusión del régimen general de ruina e inclusión en el régimen sancionador correspondiente.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración competente, correspondiendo a ésta la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

El deber de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios catalogados se hará con total respeto a las presentes normas así como a las Leyes que con carácter subsidiario sean específicamente aplicables en materia de urbanismo, protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana

El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo. La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles de interés cultural comporta la exclusión de los mismos del régimen general de ruina.

Se podrá declarar el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Situación de ruina física irrecuperable, con base en la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 70% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% (o el 60% en su caso) del coste de las obras necesarias y el total de las mismas.

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 70%.

- Coste de la reparación de los daños señalados en el punto anterior superior al 70% del valor actual del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

Como causas del expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 70% del valor de reposición del inmueble, calculado con base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Debido a que el inmueble catalogado contiene otros valores como los históricos, artísticos, etc, distintos del económico, la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al órgano tutelar competente, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandante y bienes en general; acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al Órgano Tutelar Competente.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

El Ayuntamiento deberá dictar órdenes para la ejecución de obras según lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo.

### **Art.3.3.3.- Parcelación y tipología edificatoria**

En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este PERICH. A estos efectos se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta. Su modificación podrá realizarse según regula el artículo 1.5.2.1 del PGOU.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida. La existencia previa a la aprobación del PERICH de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

Se permiten agrupaciones de parcelas que no superen en conjunto los 12 metros de frente de fachada, salvo que se trate de edificios protegidos o que con anterioridad, en algún momento, hayan constituido una unidad predial.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente PERICH tendrá una superficie mínima de 60 m<sup>2</sup>.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este PERICH tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" (fachada a calle) de 6 m. Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público. Se establece como uso tipológico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

### **Art.3.3.4.- Edificios sujetos a la ordenanza de conservación: Grupos I y II**

La Parcela Final y sus Alineaciones vienen definidas en el Plano "Alineaciones y Edificios Fuera de Ordenación".

Para que en una edificación se pueda proceder con la Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en el Plan General, según las Formas de Gestión.

### **Art.3.3.5.- Edificios sujetos a la ordenanza de recuperación: Grupos II y III**

La Parcela Final y sus Alineaciones vienen definidas en el Plano "Alineaciones y Edificios Fuera de Ordenación". Las líneas de Edificación coinciden con las existentes, no requiriéndose su modificación.

Para que en una edificación se pueda proceder con la Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en el Plan, según las Formas de Gestión.

Las partes que estén fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento urbanístico, les será aplicable lo previsto en la Ley del Suelo, admitiéndose la realización de obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de esta situación de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento urbanístico, y las de consolidación y estanqueidad, conducentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas obras no afecten a más del 20% de los elementos estructurales. Además el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, por lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

Se permiten agrupaciones de edificios que no superen en conjunto los 8 metros de frente de fachada.

En los edificios cuyas alturas libres estén por debajo de 2,50 m, se podrá ampliar su altura hasta conseguir los 2,50 m entre forjados, pudiendo modificar la cota de alero o cornisa hasta una altura máxima de 0,50 m, sin que en ningún caso se supere la altura máxima permitida en intervenciones de nueva planta, sustitución y ampliación. En cualquier caso, prevalecerá la reflejada en la ficha de cada U.ED.

### **Art.3.3.6.- Edificios sujetos a la ordenanza de nueva edificación: Grupos II, III, IV y V**

La Parcela Final y sus Alineaciones vienen definidas en el Plano "Alineaciones y Edificios Fuera de Ordenación". Las líneas de Edificación coinciden con las existentes, no requiriéndose su modificación.

Para poder edificar será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en el PGOU, según las Formas de Gestión.

Si se subdivide la unidad parcelaria, las parcelas resultantes adquirirán la consideración de solar si cumplen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela 60 m<sup>2</sup>
- Frente de fachada a vía pública superior a 4 m e inferior a 8 m.
- Si el lindero lateral forma un ángulo de 75º con la línea de fachada, el frente mínimo de parcela será de 5 metros.

En los casos de sustitución de la edificación, debe ajustarse a las determinaciones de la Ordenanza de Nueva Edificación y a las condiciones de Adecuación Urbanística definidas anteriormente.



## **CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

### **Art.3.4.1.- Ámbito de aplicación**

La presente ordenanza será de aplicación tanto a las edificaciones de Nueva Planta y sustitución, como a las de Recuperación y Conservación en edificios Catalogados, así como las Reformas exteriores en las no catalogadas.

### **Art.3.4.2.- CONDICIONES PREVIAS A LAS ACCIONES EDIFICATORIAS**

#### **1. Condiciones de Actuación**

Para que se pueda realizar una Intervención Constructiva de Rehabilitación será preciso previamente efectuar las cesiones situadas al exterior de las alineaciones y pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, y en su caso, las cesiones de aprovechamiento o su monetarización, por el cumplimiento de la ley vigente y el P.G.O.U.

#### **2. Expediente previo**

Para la rehabilitación de las Edificaciones en las que se desconocen los posibles valores histórico-arquitectónicos, por imposibilidad de acceso, se precisará la tramitación de expediente previo al proyecto, de conformidad con lo dispuesto en las Formas de Gestión.

#### **3. Régimen de las edificaciones afectadas por Fuera de Ordenación**

Las edificaciones en Fuera de Ordenación estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, o la legislación que la sustituya y este vigente en cada caso.

#### **4. Estudios previos en Bodegas y Calados**

Antes de cualquier actuación de Intervención Constructiva o Rehabilitación será preciso efectuar un estudio de la existencia de bodegas o calados y valorar su restauración y conservación.

### **Art.3.4.3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS**

A efectos de computar los parámetros edificatorios, las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, se dividirán en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta sea una superficie del 50 % del solar.

#### **1.- Edificabilidad y número máximo de viviendas**

La edificabilidad se regula en cada fichas de las diferentes Unidades Edificatorias (U.ED.).

En las U.ED.s ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en la ficha de cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1. "Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas" del P.G.O.U.

Si el edificio fuese sustituido o ampliado, porque se permita en la U.ED. correspondiente, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante autorizada en la ficha de la U.ED, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella, sin perjuicio de las cesiones que la Ley disponga.

Se permite edificar bajo rasante hasta el 100% de la parcela excepto en los solares recayentes a la carretera, no computándose la edificabilidad de esta planta en la ficha.

La superficie habitable del bajo-cubierta no podrá superar el 70 % de la superficie de la planta inmediatamente inferior de la vivienda.

El número máximo de viviendas permitido en cada U.ED. es libre, excepto que se diga lo contrario en la Ficha correspondiente de la U.ED.

## **2.- Superficie ocupada y número de edificios en una parcela**

Será la que señala específicamente el Plano de Alineaciones para cada Unidad Edificatoria.

La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en el plano de alineaciones, junto con el número de plantas máximo.

La sustitución de los edificios preexistentes se adecuará a la forma de la volumetría preexistente, salvo en los casos de altura libre entre plantas menor que la regulada en este PERICH y en el caso de aumento de edificabilidad, donde se adaptarán a las alineaciones determinadas en planos y a los parámetros dados en las ficha de la U.ED. respecto a altura, ocupación, servidumbres, etc.

En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de esta en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que **cada uno cumpla todos los parámetros establecidos en la presente ordenanza** como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

## **3. Separaciones de los edificios a los linderos.**

La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano de alineaciones, no existe tal parámetro.

No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

#### **4. Fondo edificable.**

En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano de alineaciones, no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

- En plantas alzadas 12 m.
- En plantas bajas se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.
- En plantas bajo rasante se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

#### **5. Perfil de la edificación o número de plantas.**

El perfil de la edificación queda fijado a través del Plano de Alineaciones en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B (a/b); ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante, B plantas bajo rasante, a ático y b bajo-cubierta.

#### **6. Construcciones por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 44 por ciento.
- b. Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar la altura total de de cornisa. Estos elementos estarán retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 3 metros.
- c. Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:
  - c.1 La longitud máxima no superará el 15 por ciento de la línea de fachada del faldón en que se encuentren, medido en sentido paralelo al alero, con un máximo de 0,80 m cada una.
  - c.2 La longitud perpendicular al alero de cada una de ellas no superará los 1,5 metros y nunca sobrepasará en altura máxima la cumbrera del edificio.
  - c.3 Se retranquearán un mínimo de 1,5 metros respecto a la línea de fachada y a una altura mínima del pavimento de cubierta de 1 m.
  - c.4 La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 32 y el 44 por ciento.
  - c.5 La separación a las medianeras será como mínimo 80 cm.
  - c.6 En faldones contiguos que hagan esquina la separación a la unión de ambos faldones será como mínimo 2 m. Se prohíbe la unión de dos buhardillas situadas en distinto faldón de cubierta.

No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, con las siguientes excepciones:

a. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación o la normativa específica vigente en cada caso, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b. Los elementos pertenecientes a las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, placas solares y cualquier otra instalación sustitutoria para el cumplimiento de la normativa de reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, siempre lo mas ocultas posible. Todo ello con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación o normativa específica vigente, y en su defecto el buen hacer constructivo. El proyecto del edificio contendrá el estudio de las alternativas de colocación de estos elementos para minimizar su impacto paisajístico negativo tanto desde el exterior como desde el interior del núcleo urbano. La Corporación Municipal determinará la más adecuada, que se incorporará como condicionante a la concesión de licencia.

## 7. Altura máxima de la edificación

Será la que señala específicamente para cada U.ED. en la ficha correspondiente que prevalecerá en cualquier caso.

La altura reguladora se define como la altura del edificio medida perpendicularmente a esta desde la rasante, tomada en la alineación del punto medio de la fachada o en el determinado en planos, dependiendo de si esta grafiado o no en planos, hasta el punto donde comienza la cornisa del edificio.

Cuando la ficha de una U.ED. determine que la altura reguladora es la actual no se podrá elevar la cota de la cornisa en las obras de restauración, reforma o sustitución de cubierta.

La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta, sin que pueda sobrepasar los 3 metros por encima de la altura de cornisa.

En general en las intervenciones de Restauración y Conservación la altura máxima a cornisa será la existente.

En las intervenciones de Reforma cuyas alturas libres estén por debajo de 2,50 m, se podrá ampliar su altura hasta conseguir los 2,50 m entre forjados, pudiendo modificar la cota de alero o cornisa hasta una altura máxima de 0,50 m para conseguir esos 2,50 m, sin que en ningún caso se superen las alturas máximas permitidas en intervenciones de nueva planta, sustitución y ampliación.

En general en de Nueva Planta, Sustitución y Ampliación, las alturas máximas a cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

- I.- 3,50 m
- II.- 6,50 m
- III.- 9,00 m

Cuando se permite el bajo cubierta, reflejado en planos como (b), a la altura que se indica anteriormente se le podrá añadir 0,50 m correspondiente al reflejo en fachada del bajo cubierta. Estará reflejado esta altura reguladora para cada caso en la ficha de la U.ED.

En las intervenciones de Reforma, de Nueva Planta, Sustitución y Ampliación, si la parcela da a dos o tres calles con distinta rasante, la altura máxima de la edificación se medirá en el punto señalado en el plano de alineaciones. Cuando se trate de un edificio en esquina, la cornisa será continua en todo su perímetro desde ese punto de medición.

## 8. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

### En intervenciones de reforma y rehabilitación:

Alturas mínimas:

- Planta baja: 2,30 m.
- Plantas altas: 2,20 m.

### En intervenciones de nueva planta:

Alturas mínimas:

- Planta baja: 2,50 m.
- Plantas altas: 2,50 m.
- Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

Alturas máximas:

- Planta baja: 3,50 m.
- Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

## 9. Bajo cubierta

Los espacios de la planta bajo cubierta podrán utilizarse como trasteros o como vivienda siempre que estén vinculados a la última planta habitable, pudiendo ser vivienda independiente en los edificios plurifamiliares con mas de una vivienda por planta.

En los edificios destinados a equipamiento podrá utilizarse con el mismo uso que el resto de las plantas , es decir, equipamiento, con configuración igual o distinta del resto de las plantas.

La edificabilidad permitida en el bajo cubierta será como máximo del 70% de la planta inferior y computará en la edificabilidad total permitida.

## 10. Sótanos, bodegas y entreplantas

En las intervenciones de Nueva Planta y en los espacios libres de las U.ED.s se podrá realizar una planta sótano como espacio vinculado a planta baja, que podrá ocupar el 100% del solar, siempre que no

existan bodegas, en cuyo caso prevalece su recuperación, con la consiguiente Intervención Rehabilitadora, en función de su interés.

No se permite la construcción de entreplantas en las nuevas edificaciones.

## 11. Cubiertas

Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados, los áticos aterrizados y terrazas embebidas en cubierta. Se prohíbe la cubierta a un agua en edificaciones que tienen fachada a mas de una calle.

Cuando se permita el uso del bajo cubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que se sitúen en distinto plano del forjado de cubierta, con excepción de los correspondientes a una buharda o mansarda por cada 5 m de faldón con las condiciones descritas en el punto 6, "Construcciones por encima de la altura", de este artículo.

Cuando no se haya agotado el número de plantas, se permite terrazas en la cubierta de las plantas inferiores. Estas terrazas serán prolongación de los espacios vivideros hacia la fachada. Se prohíben estas cuando se ubiquen en las medianeras provocando un patio abierto a fachada o independizando las edificaciones en la medianería.

Se permiten las solanas.

Se permite el peto de cubierta con canalón oculto en las edificaciones de una planta, con una altura máxima de 40 cm por encima de la altura máxima permitida.

### En intervenciones de Restauración y Conservación:

Coincidirá con la existente

### En intervenciones de Nueva planta, Sustitución y Ampliación:

Se adecuará la forma de la cubierta y el volumen final a las edificaciones próximas, siempre que estas no pasen la pendiente del 44% sobre los planos de fachada. En su defecto tendrán una pendiente entre el 32 y el 44 % por ciento sobre los planos de fachada (entre 18 y 24 grados sexagesimales). La altura máxima a cumbrera será de 4,00 metros medidos desde el último forjado.

En la UED. 13 de la manzana 14, como algo excepcional y siempre que el ayuntamiento lo considere oportuno se podrá realizar un estudio de la cubierta con otras geometrías, siempre que el resultado sea una continuación formal de la geometría y escala de las cubiertas de las edificaciones próximas.

## 12. Salientes y entrantes en fachada.

En general el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria o espacios libres públicos y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana, en edificios de 2 plantas de altura mínimo, no

podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un mínimo de 40 cm. y un máximo de 80 cm. En edificios de 1 planta el saliente máximo será de 30 cm, a una altura mínima de 3,50 m.

Los balcones podrán ser individuales para cada hueco de fachada o comunes para varios huecos.

#### En intervenciones de Restauración y Conservación:

Se recuperarán los vuelos de interés arquitectónico existentes en fachadas, restaurando los que se encuentran en mal estado, pudiendo ser sustituidos por otros de iguales características siempre y cuando se utilice el mismo material y diseño.

#### En intervenciones de Reforma:

Podrán ser sustituidos por otros de material diferente, siempre y cuando su composición y diseño esté acorde con el conjunto del edificio.

Se prohíben los vuelos cerrados a fachada.

#### En intervenciones de Nueva planta, Sustitución y Ampliación:

Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas" del PGOU, con estas precisiones:

- En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada, excepto cornisas y aleros en edificaciones de 2 plantas o mas, con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.
- En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada excepto remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.
- En el resto, se permiten los balcones que no podrán sobresalir más de 60 cm; No se permiten los miradores, galerías y terrazas en fachada a calle.
- No se permiten los cuerpos volados cerrados, cualquiera que sea el material de su cerramiento.
- Cualquier saliente de fachada, excepto aleros y cornisas, se separarán del lindero lateral una distancia igual a 1/10 de la longitud de fachada, y como mínimo 80 cm.
- No se admiten vuelos en patios cerrados que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios ni en zonas de retranqueo mínimo obligatorio, con excepción de los aleros

En la fachada a patio solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en los párrafos anteriores.

Se permiten elementos volados en patios interiores siempre que no afecten a las dimensiones mínimas exigidas para estos. Se permiten los miradores, galerías y terrazas en patios con vuelo inferior a 80 cm.

### 13. Marquesinas

No se permite la construcción de marquesinas sobre la alineación viaria o a espacios libres públicos, salvo en edificios singulares o que se permita expresamente en la ficha de la U.ED.

### 14. Lucernarios

Se permiten lucernarios en la cubierta, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir de su extradós, con una dimensión máxima de 80 cm de ancho (a fachada) x120 cm de largo (medido en el faldón de cubierta), y una separación mínima entre ellos del doble de su anchura, y a medianeras de 80 cm. como mínimo, excepto para iluminar y ventilar la escalera, donde si se podrá ocupar todo el ámbito.

### 15. Escaleras y portales

En intervenciones de reforma:

- Se mantendrán las escaleras siempre que sea posible y cuando supere un mínimo de 80 cm en escaleras de usos restringido y de 100 cm en escaleras de usos general. Podrán disponerse mesetas partidas con peldaños a 45 ° con las condiciones que marca la CTE-DB-SUA.
- Los portales tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

En intervenciones de nueva planta:

- La circulación por las zonas comunes de la edificación (escaleras, rellanos y portal) garantizará las condiciones mínimas de evacuación establecidas en su normativa específica (CTE-DB-SUA y CTE-DB-SI) y permitirán el acceso directo a la totalidad de viviendas y elementos comunes de la edificación.
- La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación cumplirá lo reglamentado en las normas técnicas de accesibilidad en vigor.
- En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, habrá un portal, en el cual se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo de 2 m de diámetro.
- La altura libre será como mínimo de 2,40 m. que podrán reducirse en 20 cm. en los pasos críticos.
- Las escaleras serán como mínimo de 1 metro, cumpliendo en todo caso lo dispuesto en la CTE-DB-SI y la CTE-DB-SUA.
- Podrán ser de uno, dos o tres tramos, no permitiéndose descansillos partidos ni estrechamientos en ningún punto del trazado de la escalera.
- No se permiten escaleras compensadas
- La huella mínima será de 28 cm y la altura máxima de contrahuella de 18 cm.
- No se admiten escaleras de directriz circular (caracol) en viviendas colectivas.

### 16. Patios.

No se permiten patios abiertos en las fachadas que den a espacios públicos.

Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).



Se podrán mancomunar patios interiores o de manzana, de manera que se garanticen las dimensiones mínimas de los patios resultantes, quedando dicha mancomunidad registrada posteriormente al otorgamiento de la licencia, mediante escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre entre las parcelas colindantes.

En intervenciones de Reforma:

Se podrán mantener los existentes siempre que superen las siguientes dimensiones:

- Anchura mínima entre paramentos con ventanas: 2,50 m.
- Anchura mínima entre paramentos sin ventanas: 2,00 m.

En intervenciones de Nueva Planta:

Se registrará por el artículo 1.5.1.28.Patios. apartado 2.- Patio interior o de luces, del P.G.O.U. de Elciego.

Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas.

El acceso a los patios, para su conservación y limpieza, se realizará a través de los elementos comunes del inmueble o de las dependencias privadas.

No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima reglamentada para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero.

## **17. Garajes**

Se permiten garajes en planta baja y planta sótano. En las Unidades de Ejecución se considera obligatorio el aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 "Definición y clases" del P.G.O.U. de Elciego.

## **Art.3.4.4.- DISTRIBUCIÓN Y DIMENSIONES DE VIVIENDA**

En las intervenciones de reforma se independizarán los posibles accesos a las "lonjas" de Planta Baja desde el portal.

---

Se prohíben las viviendas interiores, excepto si la fachada da a un espacio libre privado o patio de la misma propiedad, que tenga la edificación de enfrente a 8 metros de distancia mínimo.

Se prohíben las viviendas en planta baja, excepto si son unifamiliares o esa planta baja esta ligada con dos o mas estancias a una planta 1ª.

El programa mínimo de la vivienda será una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo. Se puede incorporar la cocina al comedor-estar.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario. El cuarto de aseo completo dispondrá de lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m de largo o ducha de dimensión mínima 0,80 x 0,80 m. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y ducha.

Dimensiones mínimas de superficie útil:

Cocina:	6,00 m <sup>2</sup> 1,50 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Estar:	10,00 m <sup>2</sup> 3,00 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Comedor:	6 m <sup>2</sup> 2,00 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Cocina-comedor:	8,00 m <sup>2</sup> 2,00 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Estar-comedor:	12,00 m <sup>2</sup> 3,00 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Dormitorio principal:	10 m <sup>2</sup> 2,50 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Dormitorio doble:	8,00 m <sup>2</sup> 2,50 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Dormitorio sencillo:	6,00 m <sup>2</sup> 2,00 m de anchura mínima en viviendas de nueva planta
Cuarto de baño:	3 m <sup>2</sup>
Aseo:	1,50 m <sup>2</sup>
Pasillo:	0,90 m. anchura mínima
Vestíbulo:	1,50 m <sup>2</sup>

El área total correspondiente a cocina- estar- comedor no será inferior a 20 m<sup>2</sup> para viviendas con uno o dos dormitorios, 24 m<sup>2</sup> para tres o cuatro dormitorios y 26 m<sup>2</sup> para viviendas con mas de cinco dormitorios.

La superficie útil mínima por vivienda será de 33 m<sup>2</sup>.

Toda vivienda tendrá al menos un dormitorio principal.

### **Art.3.4.5.- CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada, que cumplirá la normativa específica en vigor.

No se permiten viviendas independientes en sótanos ni semisótanos.

Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico

Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

### **Art.3.4.6.- VENTILACION E ILUMINACION**

Los espacios habitables, exceptuando los aseos y despensas, deberán disponer de iluminación directa al exterior o patio de luces, siendo la superficie de acristalamiento igual o superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza que se ilumina a través de la misma.

Todos los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensas, tendrán ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación.

Los aseos podrán ventilar a través de un sistema de ventilación forzada o tipo shunt.

Podrán ventilar a través de galerías los dormitorios y de galerías o del estar las cocinas, siendo los huecos exteriores igual a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios.

No se puede iluminar y ventilar a través de la escalera comunitaria.

La cocina dispondrá de extracción independiente para evacuación de gases.

Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital con claraboya en cubierta o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria. La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma, con un mínimo de 0,40 m<sup>2</sup>.

En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero ó 1/20 de la superficie del recinto.

La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la escalera será como mínimo de dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

Cuando la iluminación sea cenital, las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Los huecos de iluminación de todas las estancias irán dotados de algún sistema que permita su oscurecimiento, según el apartado 11 del artículo 3.4.6.

### **Art.3.4.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS EN EDIFICACION**

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno en que hayan de emplazarse, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir, con la suficiente motivación, los cambios necesarios en el Proyecto presentado, o medidas correctoras del mismo.

Se prohíbe en general todo elemento que rompa o altere el carácter arquitectónico del edificio correspondiente, así como cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno o en los edificios. Se declaran "fuera de ordenación", y por tanto, con destino a ser derribado o suprimido, todo elemento que en la actualidad altera el carácter histórico-artístico o ambiental del medio urbano del Casco Antiguo.

A estos efectos, se describe en las fichas de las U.EDs. las alteraciones más importantes cuya modificación es obligatoria, tanto para la Administración como para el particular, quien podrá ser requerido a su supresión mediante las "órdenes de ejecución" y trámite administrativo previsto por la Ley.

Toda fachada o elemento de fachada que limita con el espacio o vía pública será mantenido con el debido decoro, en perfectas condiciones de higiene, seguridad y ornato, obligación que alcanza tanto a la Administración como al particular, quien podrá ser requerido a su supresión mediante las "órdenes de ejecución" y trámite administrativo previsto por la Ley.

#### **1. Fachadas**

Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras.

Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general.

Se cuidará especialmente el aspecto cromático de fachadas, carpinterías, cerrajerías y cubiertas. En general, no se permitirán colores que, visualmente, impacten o sobresalgan sobre el entorno. Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados (piedra, raseos y otros revestimientos continuos) con los colores propios de la zona. Para los revestimientos continuos se utilizarán colores claros o medios, sin permitir cualquiera que resalte sobre su entorno.

En las obras de reforma de edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar dicha composición.

Se diseñarán con machones hasta una profundidad de 25 cm. Del mismo modo, en planta baja se podrán realizar huecos de acceso a garaje o lonja, con una altura máxima de 2,50 m.

Los huecos de fachada tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, con proporción similar a las edificaciones tradicionales del casco.

Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada. Su ejecución quedará completada durante el transcurso de la obra. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que se acusen en fachada.

#### En las intervenciones de Restauración y Conservación:

Se podrán restaurar las fachadas sin modificar sus elementos, pudiéndose introducir algún elemento nuevo siempre que se mantengan las condiciones estéticas y compositivas del edificio.

#### En las intervenciones de Reforma:

En los edificios no catalogados como clase 1, 2 o 3, se podrá abrir nuevos huecos o modificar los huecos de fachada manteniendo la proporción y materiales del conjunto.

En estos edificios no catalogados, en general podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. Se evitará cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de la misma. Se consideran como tales:

- Cerramientos anárquicos de terrazas en fachadas. Al respecto, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas, existentes en fachada, que se encuentren retranqueadas respecto a la alineación, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio y ejecutarlo en su totalidad. El cierre propuesto seguirá siempre la alineación de fachada vigente, nunca la del vuelo realizado sobre esta, y estará integrado con el resto de la fachada, manteniendo la proporción y materiales del conjunto. No se admitirá la ejecución por partes del mismo. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
- La colocación de cableados, conductos y aparatos de instalaciones, antenas, etc. Que no queden simulados y/o integrados en la fachada.

#### En las intervenciones de Nueva Planta, Ampliación o Sustitución:

La composición de los huecos en fachada se dispondrán en ejes verticales, sin admitir desviaciones, reflejando las tipologías existentes en el entorno.

No se permiten retranqueos en fachada, ni en anexos en Planta Baja, debiendo ser planos en todo su perímetro.

Todo paramento que recaiga a vial o espacio libre público o que sea visible desde ellos tendrá tratamiento de fachada semejante en calidad, textura y color al de las fachadas exteriores y cumplirá las ordenanzas estéticas generales. Sin ello, el edificio no podrá considerarse acabado, a efectos de su uso u ocupación. Estos paramentos podrán ser fachadas principales, laterales o posteriores, o medianiles que queden al descubierto por no estar edificado el solar colindante o porque el edificio edificado no iguala en altura o profundidad al anterior.

Si se prevé que el medianil se cubra porque el planeamiento urbanístico permita la edificación del solar colindante con igual o superior altura y profundidad, se podrá permitir que el acabado no sea semejante al del resto de las fachadas, aunque como mínimo quedará revocado y pintado sin admitir que queden vistos materiales base de revestimiento. El color no será más fuerte o intenso que el de las fachadas principales.

Se prohíbe:

- El tendido de ropa visto desde el espacio público.
- Los capialzados de persianas vistos

## 2. Revestimientos de fachadas

El material de fachada hasta la imposta de planta baja será de piedra natural arenisca o caliza, a base de mampostería o aparejo en sillares, pudiéndose realizar aplacados de piedra natural de las mismas características y acabados que los existentes, tanto de las piezas como de las juntas.

El resto de la fachada se permite:

- ladrillo visto en formatos y colores tradicionales, tipo ladrillo de tejar, en rellenos de entrepaños de fachadas ya existentes de entramado de madera.
- revocos de mortero pintados, estucos y monocapas, con colores claros y tierras existentes en el municipio, en texturas lisas, acordes con el conjunto
- el complemento de vigería o entramado de madera, únicamente si estos son estructurales.

Se podrán realizar recercados en los huecos, impostas y esquineros de piedra natural (real, o aplacado siempre que se utilicen las piezas de esquina en huecos para impedir las juntas de piezas en las mochetas del hueco)

Se prohíben los acabados de piedra pulido, apomazado y flameado.

Se prohíben los aparejos de piedra o ladrillo que no sean los tradicionales, los revocos imitando piedra, los revocos o pinturas de color cemento gris, o de colores oscuros y estridentes, los mármoles, granitos y las plaquetas cerámicas o de gres.

Se prohíben los simulados de materiales, los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

Se prohíben todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en Elciego. Como referencia deberá tomarse la arquitectura tradicional del Casco Histórico de Elciego y la de los de otras poblaciones de la Rioja Alavesa.

### 3. Escudos

Los escudos, inscripciones y piezas heráldicas anteriores al siglo XX, se mantendrán en su lugar. En caso de reedificación, se desmontará del edificio a demoler y se reubicará en el mismo lugar en el nuevo edificio. Los procedimientos de desmontaje, almacenaje de piezas, montaje, limpieza o cualquier tratamiento que se le aplique, garantizarán la conservación de toda la información histórica que aportan.

Para evitar las falsificaciones históricas:

- 1 Se prohíbe la colocación de cualquiera de estos elementos procedentes de otros municipios
- 2 La colocación de cualquier tipo de estos elementos, nuevos o posteriores al siglo XIX, deberá incluir el año de su colocación.

### 3. Ventanas y carpinterías

La carpintería exterior de los edificios catalogados será de madera pintada o barnizada. En el resto de los edificios, incluyendo los cierres de garajes y almacenes, puede utilizarse carpintería metálica, aluminio o PVC, siendo su color imitación madera o colores oscuros y no brillantes, acordes con los materiales empleados en fachada.

Se prohíben los colores con brillo, los anodizados en su color natural, el acero inoxidable y el color blanco, incluso en persianas. Si se permiten los anodizados de otros colores en tonos oscuros y mates.

La carpintería se colocará retranqueada sobre el plano de fachada un mínimo de 25 cm.

### 4. Balcones y miradores

El frente del vuelo o forjado de los balcones será metálico o piedra, admitiéndose estucos o revocos similares a los de la fachada.

Las barandillas serán metálicas, con una altura mínima de 95 cm y máxima 110 cm.

La carpintería de miradores y galerías podrá ser de madera, metálica, aluminio o PVC, siendo acristalados, pudiéndose combinar con elementos ciegos del mismo material que la carpintería.

Se prohíben los petos y antepechos de obra en vuelos, balcones y miradores.

### 5. Aleros y cornisas

Serán de madera, u hormigón liso, compuestos por canes, alistonados o enlatados en edificios de nueva planta, reedificación o ampliación. En los demás casos se conservará el existente si su estado no es el adecuado, se sustituirá por otro igual o se realizará su restauración.

Se prohíben los aleros con elementos prefabricados, tipo hormigón o similar.

Se permiten las cornisas de hormigón en edificios de Nueva Planta siempre que el canto visto no supere los 10 cm de espesor y el color sea tono piedra de la Iglesia de San Andrés o el del hormigón visto.

## **6. Canalones y bajantes**

Serán de cobre en fachadas que den a la calle, pudiendo ser de chapa o zinc en interiores de manzana, situándose en los laterales de la fachada.

Queda prohibido la utilización de canalones y bajantes de PVC.

En fachadas que dan a calle, las bajantes irán protegidas en planta baja por tubos de hierro de fundición similares a los existentes en la actualidad, y se canalizarán las aguas en arqueta.

## **7. Cubiertas.**

En cubierta inclinada se utilizarán teja curvas de colores rojos terrosos o tierras, similares a la teja utilizada tradicionalmente. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, plástico o chapa. Asimismo se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, las grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas tejas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

Se permite el cobre, el zinc y el alabastro o piedra traslúcida como material de cubrición en casos particulares de edificios singulares, previo estudio de impacto visual.

Se prohíben los petos y antepechos de ladrillo visto en remate en fachada.

Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán, metálicas o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno

## **8.- Medianeras**

Todas las medianeras tendrán tratamiento equivalente en calidad y composición al de la fachada principal, siendo de cuenta del edificio mas alto la decoración y conservación de los muros que aparezcan al descubierto.

## **9. Chimeneas**

Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a la vía pública, debiendo instalarse en el interior de los edificios o en patios de parcela o manzana.

Las chimeneas que aparezcan en cubierta irán tratadas con piedra, ladrillo, revoco, estuco o monocapa, acorde con el tratamiento y color de fachada e irán rematadas con sombrerete metálico. En algunos casos específicos podrán ser totalmente metálicas de color oscuro.

La altura mínima será de 0,50 m. por encima de la cumbre o de cualquier elemento constructivo situado a una distancia inferior a 3 m.



La altura máxima sobre la cumbrera será de 0,80 m.

En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.

#### **10. Escaparates y Accesos en planta baja**

El plano del escaparate y puertas de acceso a planta baja se retranqueará un mínimo de 25 cm. con respecto a la alineación de fachada.

Las puertas de acceso a garaje o lonja serán de madera, barnizada o pintada, o metálicas de color oscuros en tonos marrones, granates o grises, estando en consonancia con el resto de los materiales utilizados en el edificio.

#### **11. Elementos complementarios de cierre**

Los huecos de iluminación de todas las estancias irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.

A este fin, podrán colocarse en fachada persianas enrollables de madera, aluminio o pvc, retranqueados 25 cm como mínimo. También podrán colocarse fraileros o portones exteriores, opacos o de librillo, de madera, aluminio o pvc. Se prohíben las cajas de persianas vistas en cualquier hueco de fachada.

Los huecos de fachada en planta baja o que resulten fácilmente accesibles desde el exterior podrán protegerse por elementos de seguridad, como rejas metálicas, en cuyo caso serán de tipo calada, admitiéndose opaca solo hasta una altura de 50 cm, con caja oculta, y siempre que su uso esté expresamente prohibido en su ficha correspondiente.

Los elementos de cierre se colocarán dentro del plano de fachada. Quedan prohibidas las persianas tipo fuelle colocadas por fuera de la rasante de fachada.

#### **12. Vallados.**

Las parcelas del suelo urbano podrán cerrarse con vallas o muros de mampostería de doscientos (200) centímetros de altura, o con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros; o por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas bien en la forma señalada, o bien mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

### **Art.3.4.8.- PROHIBICIONES DE CARACTER GENERAL**

1.- Queda prohibida la imitación de materiales nobles, los chapados (con las excepciones ya indicadas) y los materiales pétreos pulimentados.

2.- El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

3.- Son materiales y tratamientos de acabado expresamente prohibidos:

- El ladrillo cara vista en toda la fachada, pudiéndose utilizar como elemento de remate o decorativo, siempre que no ocupe más del 10% de la fachada y se utilice únicamente el ladrillo tradicional de dimensiones entre 3,5 y 4,5 cm de espesor.
- Plaqueta
- Plásticos en exteriores salvo para rótulos, bajantes de PVC y las uralitas opacas o traslúcidas.
- Pinturas fosforescentes
- Carpinterías color anodizado, rojo, azul, verde y blanco.

4.- En las fichas de las Unidades Edificatorias se ha reflejado la relación de los acabados y elementos a intervenir en cada caso con las siguientes referencias:

- Fachadas de piedra (1)
- Revocos y estucos (2)
- Cubiertas (3)
- Balcones y carpinterías (4)
- Conservación de alero (5)
- Patios, reforma y nueva apertura (6)

### **Art.3.4.9.- ORDENANZAS SUBSIDIARIAS**

Las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial serán subsidiarias respecto a las determinaciones de este PERICH, de forma que prevalecerán estas últimas en caso de contradicción.

### **Art.3.4.10.- CONDICIONES EN URBANIZACIONES**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, en lo que se refiere a la urbanización, en el conjunto de las calles o espacios de plazas y espacios públicos, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

Las nuevas pavimentaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas pavimentaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano.

Los materiales y mobiliario urbano utilizados en las nuevas urbanizaciones, y las modificaciones de las existentes, habrán de ser congruentes con las características del entorno. Habrán de adaptarse al lugar y uso en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración con el resto de calles, no permitiéndose ningún elemento que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir, con la suficiente motivación, los cambios necesarios en el Proyecto presentado o medidas correctoras.

Se prohíbe en general todo elemento que rompa o altere el carácter de unidad urbanística actual del casco histórico de Elciego o que suponga un impacto negativo en el entorno.

### **1. Protección del arbolado**

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

### **2. Tratamiento de viales**

Todo el Casco Histórico tiene un tratamiento de zona preferentemente peatonal con paso de vehículos restringido.

En general la pavimentación será continua en el sentido que tanto calzada como posibles aceras tendrán el mismo nivel.

Las pavimentaciones de las calles del Casco Histórico tendrán una pendiente hacia el centro de la calle del 1,5% al 2% canalizando en el centro de la calle la evacuación de las aguas pluviales.

Se mantendrá el pavimento de empedrado recercado con baldosas de piedra, de las características y tipología similares a las existentes en las zonas donde existe este tipo de pavimento.

Los trazados urbanos principales del Casco Histórico se pavimentarán con adoquín pétreo recercado de baldosa pétreo de 5 cm de espesor y mínimo 0,80 metros de ancho, hacia las edificaciones, dependiendo del ancho de la calle, de las mismas características y dimensiones que las existentes. El eje de la calle se señalará con dos filas de adoquín o baldosa pétreo de proporción rectangular, a modo de caz y donde se alojarán los sumideros. Estos trazados urbanos comprenden la Calle Norte, Plaza Mayor, Calle Barco hasta la zona señalada en planos, Calle de la Concepción, Plaza de Manuel Navarrete, Calle Hospital en las zonas señaladas en planos, y calle Capitán Gallarza según planos.

Los trazados urbanos secundarios del Casco Histórico preferentemente se pavimentará, igual que los

anteriores. Se permite sustituir el adoquín pétreo por adoquín de hormigón, color gris, recercado con baldosas pétreas, de las mismas características y dimensiones que las existentes. El eje de la calle se señalará con dos filas de baldosa de proporción rectangular, a modo de caz, donde se alojarán los sumideros. Comprende el resto de las calles y espacios públicos del Casco Histórico.

En los tramos de calles señalados en planos, se puede sustituir la baldosa del recercado por baldosa prefabricada de hormigón o pavimento de hormigón in situ, en color similar al de las baldosas de piedra, con acabado raspado.

Los colores a emplear en los elementos prefabricados serán adecuados al entorno donde se ubiquen, siendo en tonos claros que no predominen sobre la coloración de las fachadas.

Se prohíben las baldosas de hormigón prefabricadas de botones o cuadros. Las baldosas podrán ser lisas, a corte de sierra y abujardadas, sin que se produzcan salientes sobre el plano de la calle.

La forma será rectangular, completamente recta y de dimensiones proporcionales al espacio que vayan a cubrir.

Se permite pavimentos de asfalto únicamente en la calzada de las calles extremas que rodean el casco histórico, por tratarse de viales de tráfico preferente rodado, y en el caso de la calle hospital de nuevo trazado. En este caso, por sus dimensiones, tendrá aceras con acabado de baldosa de piedra o prefabricada.

Todos los elementos que aparezcan en pavimentos tales como arquetas de recogida de aguas, suministro de agua potable, electricidad, etc, irán acabados de forma ordenada y uniforme.

### **3. Mobiliario Urbano**

Están incluidos en este apartado los bancos, fuentes, cabinas telefónicas, kioscos, señales de información, señales de tráfico, papeleras, protecciones, y todos aquellos elementos que deban ubicarse en viales o espacios públicos.

Todos los elementos a utilizar irán en función del espacio a ocupar y del tratamiento realizado en el mismo.

Podrán ser en general de piedra natural, hierro pintado, acero inoxidable, madera natural o pintada, aluminio lacado, bronce y latón. Se estudiará cada caso en particular.

### **4. Farolas y luminarias**

Tanto las farolas como las luminarias adosadas a fachada serán del tipo aprobado por el Ayuntamiento.

En las zonas de Categoría 1ª y 2ª serán de tipo tradicional, similar al existente.

En las zonas de Categoría 3ª se admiten farolas y luminarias de diseño moderno, siempre que se mantengan las condiciones ambientales del conjunto.

Se admitirán focos para la iluminación de rótulos, así como aquellos elementos de interés que quieran resaltarse.

En las nuevas intervenciones de calles completas, o tramos completos, únicamente se permite la colocación de luminarias de bajo consumo o tipo LED, de luz cálida. La luz blanca esta prohibida.

## **CAPITULO 5. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LA EDIFICACION**

### **Art.3.5.1.- TOLDOS Y MARQUESINAS**

Se prohíben los toldos y marquesinas adosados a los edificios. Excepcionalmente y previo informe favorable del Ayuntamiento, se autoriza la colocación de sombrillas y toldos separados de la fachada, siempre y cuando sean de lona, nunca plastificados, unificando colores en un mismo espacio público, color acorde con el entorno y no disponiendo de rotulación de propaganda de gran tamaño.

### **Art.3.5.2.- ROTULOS**

Se admiten la colocación de carteles y rótulos comerciales siempre y cuando se coloquen inscritos en los huecos de fachada, sin sobresalir del plano de la misma, y podrán estar formados por letras sueltas, o sobre base de metacrilato, vidrio o chapa metálica.

Los materiales permitidos serán, entre otros, latón y bronce en su color natural, policarbonatos transparentes y acero inoxidable mate, con letras grabadas o en relieve.

Dichos rótulos podrán iluminarse interior o exteriormente con un foco de luz cálida. Se prohíbe la luz de neon y la fluorescente (blanca).

Quedan prohibidos los rótulos en forma de bandera en la fachada y los luminosos de cualquier tipo.

Se podrán colocar placas en fachada, siempre que se coloquen en las jambas de acceso al portal, a una altura comprendida entre 1,50 y 1,80 metros. Su tamaño máximo será de 30 cm. de ancho, 20 cm. de alto y 2cm. de espesor y no sobresaldrán de la alineación de fachada.

### **Art.3.5.3.- ANUNCIOS DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA**

Como excepción a la regla general, se admitirá la colocación de vallas publicitarias, rótulos (salvo en banderola) y anuncios colocados dentro de los recintos de obra o adosados a los andamios p medios auxiliares de las mismas durante el transcurso de estas. Cuando se invada la vía pública será obligatorio que la parte inferior de estos anuncios se coloque a una altura superior a 2,20 metros desde el suelo.

## **CAPITULO 6. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN EDIFICACION**

### **Art.3.6.1.- INSTALACION ELECTRICA Y DE ALUMBRADO**

Todos los edificios dispondrán de la instalación de Energía Eléctrica para el alumbrado y electrificación general. Dicha instalación cumplirá la normativa vigente:

- Reglamento electrónico de baja tensión
- Normas complementarias para la aplicación del Reglamento Electrónico
- Regulación de medidas de aislamiento de instalaciones eléctricas.
- Código Técnico de la Edificación

El suministro vendrá regulado por lo exigido en Código Técnico de la Edificación, siendo obligatoria la puesta a tierra de todas las instalaciones según lo establecido en este.

### **Art.3.6.2.- INSTALACION DE FONTANERIA**

Todos los edificios dispondrán de instalación de agua caliente sanitaria y agua fría en la cantidad suficiente para satisfacer las necesidades de los usuarios. Dicha instalación deberá cumplir con la normativa vigente:

- Código Técnico de la Edificación
- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua
- Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Municipales
- Normas UNE-EN para tuberías de agua

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa especificada anteriormente, y toda aquella normativa de obligado cumplimiento, tanto de ámbito estatal como autonómico.

### **Art.3.6.3.- INSTALACION DE SANEAMIENTO**

La evacuación de aguas fecales y residuales deberá ser lo suficientemente eficaz para garantizar un funcionamiento correcto del edificio.

Se adoptará el sistema separativo de aguas fecales y pluviales, dejando previsto su conexión a la futura red separativa si esta todavía no existiese.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

#### **Art.3.6.4.- INSTALACION DE TELEFONIA**

Todo el edificio deberá prever una canalización para la instalación de telefonía que permita disponer de este servicio en cada una de las unidades en que se puede dividir la Unidad Edificatoria, independientemente de que se realice o no su instalación, todo ello bajo las normas del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el Reglamento de Telecomunicaciones.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

#### **Art.3.6.5.- INSTALACION DE TV-FM**

Se colocará una única antena por edificio, ajustándose la instalación a la Normativa vigente.

Se preverán futuras tecnologías, tipo fibra óptica, a la hora de realizar las instalaciones.

Se deberá cumplir en cualquier caso el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el Reglamento de Telecomunicaciones.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto Especifico de Telecomunicaciones, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

#### **Art.3.6.6.- INSTALACION DE COMBUSTIBLES SÓLIDOS, LIQUIDOS Y GASEOSOS**

Cumplirán las normativas propias de aplicación, según los casos, que deberán garantizar el abastecimiento mínimo necesario.

Contarán con todas las medidas para una buena ubicación dentro de la Unidad Edificatoria, garantizando el cumplimiento de evacuación de humos y gases.

Se deberá cumplir en cualquier caso el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el RITE.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

### **Art.3.6.7.- INSTALACION DE CALEFACCION**

Todo edificio deberá disponer de un sistema de calefacción o de una red eléctrica apropiada para ubicar un sistema alternativo de elementos de calefacción de acuerdo con su uso, cumpliendo el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el RITE.

La ubicación de calderas y demás elementos de la instalación deberá cumplir con la normativa correspondiente, con el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el RITE.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

### **Art.3.6.8.- EVACUACION DE HUMOS**

Está prohibida la evacuación de humos por fachada y patio.

Dicha instalación estará provista de las medidas necesarias para que se asegure un buen funcionamiento y no causen perjuicios a terceros, cumpliendo, en cualquier caso, el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB) y el RITE.

Las condiciones de diseño, construcción , materiales, etc., estarán reflejadas en el Proyecto de Ejecución y proyecto específico si fuese necesario, donde se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la normativa de obligado cumplimiento vigente, tanto de ámbito estatal como autonómico.

### **Art.3.6.9.- ASCENSORES**

En reformas serán obligatorios cuando el decreto sobre barreras arquitectónicas lo requiera, debiéndose cumplir con el Reglamento de Aparatos Elevadores.

En edificaciones de nueva planta se cumplirá el CTE-DB-SUA al respecto.

### **Art.3.6.10.- INSTALACION SOLAR TERMICA**

Será obligatorio conforme al CTE, cuando la colocación de las placas no produzca impacto visual desde zonas mas altas. En este caso se sustituirá por otras alternativas justificando la baja emisión de CO2 y el ahorro energético.



## **CAPITULO 7. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EN LA URBANIZACION**

### **Art.3.7.1.- INSTALACION ELECTRICA**

Las instalaciones que tengan que ir aéreas seguirán criterios ordenados para el recorrido del cableado sobre las fachadas, pudiéndose realizar dicho recorrido por la línea de imposta de la planta baja. Toda edificación nueva deberá prever una línea de imposta o elemento similar en planta baja para este fin, en continuidad con las del resto de la calle.

Las cajas generales de protección y contadores no se colocarán a libre albedrío, sino que se efectuará un estudio minucioso para ubicarlas en el lugar apropiado.

Tanto el diseño como el dimensionado de la red, así como los materiales cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, las Instrucciones Complementarias ITC BT 01 A 51 y toda la normativa sobre electricidad vigente

### **Art.3.7.2.- INSTALACION DE AGUA POTABLE**

Toda red de agua potable discurrirá bajo la calzada, siguiendo tramos rectilíneos y de tipo mallado, siguiendo las arterias de las vías urbanas de primer orden, dividiéndose en los sectores que fuese necesario de cara a futuras averías.

La instalación será preferentemente en tubo de polietileno, así como las piezas especiales.

Se dispondrá a lo largo del recorrido, y según lo previsto en la normativa, bocas de incendios tipo Barcelona, con tres salidas, dos de 45 mm de diámetro y una de 70 mm.

Para las restantes condiciones de diseño, dimensionado y materiales de la red, el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso toda aquella normativa de obligado cumplimiento, tanto de ámbito estatal como autonómico, en redes de abastecimiento de agua potable.

### **Art.3.7.3.- INSTALACION DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES**

La evacuación de aguas fecales y residuales deberá ser lo suficientemente eficaz para garantizar un funcionamiento correcto del sistema de alcantarillado y poder absorber toda la evacuación y una futura o posible ampliación.

Se adoptará el sistema separativo de aguas fecales y pluviales en los tramos de calle que se reformen o proyecten nuevos, dejando prevista la futura conexión a este sistema.

La canalización irá enterrada bajo la calzada, según el trazado que corresponda, siendo el material preferiblemente de PVC presión.

La distancia máxima a pozos de registro será inferior a 50 m, colocándose en todo caso en los cambios de dirección, cambios de altura y cambios de sección. Se colocarán pozos de resalto cuanto las diferencias de cota sean superiores a 80 cm, y cámaras de descarga en las cabeceras de las ramificaciones. Igualmente la distancia entre sumideros será menor de 50 m y se colocarán en el centro de la calzada.

La pendiente mínima del colector será del 2%, garantizándose una velocidad mínima de 0,60 m/seg y una velocidad máxima de 3 m/seg., para evitar erosiones y garantizar la accesibilidad a la red para su limpieza, reparación o reposiciones que sean necesarias.

Las tapas de los pozos de registro serán iguales y del modelo aprobado por el Ayuntamiento.

La colocación de registros, arquetas, sumideros, etc., quedarán ordenados sobre el pavimento, cubiertos con tapas adecuadas o con el material empleado en la pavimentación.

La red de pluviales irá conectada a la red de saneamiento para lo cual en las obras de urbanización se preverán los futuros empalmes a la red.

Para las restantes condiciones de diseño, dimensionado, materiales, etc., el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, según Plan General Municipal y Ordenanzas Municipales, siéndoles de aplicación toda aquella normativa de obligado cumplimiento, tanto de ámbito estatal como autonómico, de redes de alcantarillado y vertido de aguas residuales.

#### **Art.3.7.4.- INSTALACION DE ALUMBRADO**

Las condiciones de trazado, diseño, dimensionado y materiales serán las previstas para la instalación de Energía eléctrica.

El nivel mínimo de iluminación será de 25 luxes a 1 metro del plano del pavimento.

El tipo de alumbrado será el utilizado actualmente en el Casco Antiguo, usando el mismo tipo de farolas e intensidades de iluminación, adosadas a las fachadas y con el reparto apropiado para que las condiciones de iluminación sean las adecuadas en todos los puntos.

En espacios públicos amplios, se colocarán farolas de iguales condiciones que las anteriores sobre báculos. En casos especiales y puntuales de iluminación se podrá utilizar luminarias no convencionales que se adecuen al entorno en el que vayan a situarse, previa aprobación del Ayuntamiento.

Se permite iluminar los edificios o elementos con valor Histórico-Artístico, se hará por medio de proyectores adecuados a las características del elemento a resaltar, siempre que no condicione los valores propios del mismo y su disposición no altere las condiciones del valor arquitectónico de los elementos en que se sitúen.

En espacios públicos se podrán colocar farolas sobre báculos iguales o similares a las anteriores, adecuándolas al entorno como si se tratase de mobiliario.

La canalización irá enterrada bajo la calzada, según el trazado que corresponda.

### **Art.3.7.5.- INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES**

Tanto el diseño como el dimensionado de la Red de Telecomunicaciones, así como los materiales, cumplirán el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones e irán especificados en el proyecto de urbanización.

La canalización irá enterrada bajo la calzada, según el trazado que corresponda.

### **Art.3.7.6.- INSTALACION DE GAS NATURAL**

La canalización irá enterrada bajo la calzada hasta el punto de suministro, según el trazado que corresponda.

Tanto el diseño como el dimensionado de la canalización de gas natural, así como los materiales, cumplirán la normativa específica de instalaciones de gas vigente, e irán especificados en el proyecto de urbanización.

## ***CAPITULO 8. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD EN LA EDIFICACION***

### **Art.3.8.1.- CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios, las condiciones de seguridad exigidas por la legislación sectorial y a cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación

### **Art.3.8.2.- CONDICIONES DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN**

Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

Además, se remite el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

## **CAPITULO 9. NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACION**

### **SECCION 1. NORMATIVA REGULADORA E USOS**

#### **Art.3.9.1. DEFINICIONES**

Son las incluidas en Capítulo 1.5.1.- Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego.

#### **Art.3.9.2.- CATALOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS**

Serán los establecidos en el PGOU de Elciego.

La tipología de "calificación pormenorizada" característica es la subzona "a.1 de asentamientos residenciales antiguos de carácter urbano", cuyo tipo edificatorio característico es la edificación adosada que da forma a los espacios públicos.

Usos autorizados:

Uso característico:

- El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado, tanto unifamiliar como plurifamiliar.
- Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc....).
- Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

Resto de usos autorizados:

1. Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.
2. Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos 4 a 8 siguientes.
3. Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos 4 a 7.
4. Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda y en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.
5. Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.
6. Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio al por menor, oficinas y restaurantes y bares en plantas bajas.

7. Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas, en edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.
8. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

Se considera uso auxiliar obligatorio en las unidades de ejecución el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 "Definición y clases" del P.G.O.U, en todas las Unidades de Ejecución incluidas en el PERICH.

Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en el artículo Art.3.3.1.- Situaciones fuera de ordenación de este PERICH y, en su caso, los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", 1.4.6.3. "Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y 1.4.6.6. "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable" del P.G.O.U. de Elciego.

También se tendrá en cuenta a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas" del P.G.O.U. de Elciego.

## **SECCION 2.CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACION**

### **Art.3.9.3.- DEFINICION**

Las condiciones de calidad e higiene en la edificación son aquellas que se establecen para garantizar unos límites aceptables de riesgo de los usuarios, que, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias u o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren o que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. (CTE)

Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

### **Art.3.9.4.- APLICACIÓN**

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación, así como en el resto de las intervenciones constructivas.

## TITULO IV. DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

### Art.4.1

Se basará en lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Elciego, en vigor.

## TITULO V. UNIDADES DE EJECUCION

### Art.5.1

En el Casco Histórico tenemos cuatro Unidades de Ejecución con las siguientes características:

#### U.E.1

Situada en la Manzana 23. Incluye las Unidades edificatorias nº 4,5,6 y parte de la 7

SUPERFICIE TOTAL.- 1.032,60 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO.- 799,28 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE A CEDER PARA CALLES Y/O ESPACIOS VERDES.- 233,32 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO S/RASANTE.-  $(268,60 \times 3) + (213,19 \times 3) + (241,35 \times 2) + 76,14 = 2.004,21$  m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 214,88 m<sup>2</sup>

#### U.E.2

Situada en la Manzana 21. Incluye las Unidades edificatorias nº 13 y 14

SUPERFICIE TOTAL.- 235,05 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO.- 179,19 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE A CEDER PARA CALLES Y/O ESPACIOS VERDES.- 55,86 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO S/RASANTE.-  $(179,19 \times 3) = 537,57$  m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 133,86 m<sup>2</sup>

#### U.E.3

Situada en la Manzana 18. Incluye las Unidades edificatorias nº 24, 25a y 25b

SUPERFICIE TOTAL.- 1.217,69 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO.- 711,24 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE A CEDER PARA CALLES Y/O ESPACIOS VERDES.- 506,45 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO S/RASANTE.-  $(504,40 \times 3,70) = 1.866,28$  m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 296,20 m<sup>2</sup>

**U.E.4**

Situada en la Manzana 17. Incluye la Unidad edificatoria nº 9

SUPERFICIE TOTAL.- 1.116,86 m2

SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO.- 596,20 m2

SUPERFICIE A CEDER PARA CALLES Y/O ESPACIOS VERDES.- 520,66 m2



APROVECHAMIENTO S/RASANTE.- (596,20x2,7)= 1.611,36 m2

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE: 0,00 m2

En todas las Unidades de Ejecución:

- Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- El sótano podrá ocuparse el 100% de la parcela
- Se considera obligatorio el aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 "Definición y clases" del P.G.O.U. de Elciego.

Elciego, abril de 2.014

			
Fdo. Esperanza Rabanaque Mallén Arquitecta	Fdo. Nuria Herranz Pascual Abogada	Fdo. María Dolores Bueno Lena Arquitecta	





## CATALOGO DE LA EDIFICACION

### TITULO UNICO

#### *Grupo I.- Edificaciones Catalogadas en el PGOU*

#### CLASE 1. EDIFICACIONES CALIFICADAS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN.

<b>Iglesia de San Andrés. (E1)</b>	C/ Concepción
<b>Ermita de Ntra. Sra. de la Plaza (E2)</b>	Plaza Mayor
<b>Manzana 18</b>	
<b>U.ED.24.</b> Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 15
<b>Manzana 22.</b>	
<b>U.ED.7.</b> Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 14-16
<b>Manzana 23.</b>	
<b>U.ED. 2.</b> Casa Señorial	Calle del Barco nº 3.
<b>U.ED. 3.</b> Casa Señorial de los Ramírez de la Piscina	Calle del Barco nº 1.
<b>Manzana 26.</b>	
<b>U.ED. 1.</b> Casa señorial de los Navarrete – Ladrón de Guevara	Calle del Norte nº 2
<b>U.ED. 2.</b> Edificio	Calle del Norte nº 4
<b>U.ED. 3.</b> Edificio	Calle del Norte nº 6

#### CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO

<b>Manzana 2.</b>	
<b>U.ED. 01.</b> Casa Cural	C/ Concepción nº 22
<b>Manzana 4.</b>	
<b>U.ED. 03.</b> Edificio	C/ Concepción nº 12
<b>Manzana 6.</b>	
<b>U.ED. 08.</b> Edificio	C/ Barco nº 15

**Manzana 8.**

U.ED. 01.Casa	C/ Camposanto nº 2
U.ED. 02.Edificio	C/ Cantón de la Concepción nº 10
U.ED. 05.Edificio	C/Cantón de la Concepción nº 12
U.ED. 06.Edificio	C/Cantón de la Concepción nº 14

**Manzana 9.**

U.ED. 08.Edificio	C/ Hospital nº 2 (esq. C/ Barco)
-------------------	----------------------------------

**Manzana 14.**

U.ED. 02.Edificio	C/ Concepción nº 13
U.ED. 05.Edificio	C/ Concepción nº 7
U.ED. 06.Edificio	C/ Concepción nº 5
U.ED. 08.Edificio	C/ Concepción nº 1
U.ED. 13.Casa señorial	C/ Bebedero nº 8

**Manzana 15.**

U.ED. 02.Edificio	C/ Bebedero nº 1
-------------------	------------------

**Manzana 16.**

U.ED. 06.Edificio	C/ Cantón de la Concepción nº 9
U.ED. 11.Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 9
U.ED. 12.Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 7

**Manzana 17.**

U.ED. 2b.Edificio	C/ Cantón de la Concepción nº 6
U.ED. 09.Edificio	C/ Cantón de la Concepción nº 2
U.ED. 10.Edificio	C/ Cantón de la Concepción nº 4

**Manzana 18**

U.ED. 25a.Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 13
--------------------	---------------------------

**Manzana 19.**

U.ED. 06.Edificio	C/ Barco nº 7
U.ED. 07.Edificio	C/ Barco nº 5
U.ED. 16.Edificio	C/ San Andrés nº 21

**Manzana 20.**

U.ED. 04. Casa Consistorial	Plaza Mayor nº 12
-----------------------------	-------------------

**Manzana 21.**

U.ED. 01.Edificio	C/ Capitán Gallarza nº 4
U.ED. 07.Casa	C/ del Rollo nº 8
U.ED. 24.Fachada	C/ Monjío nº 3
U.ED. 25.Edificio	C/ Monjío nº 1
U.ED. 26.Edificio	Plaza Mayor nº 9
U.ED. 27.Edificio	Plaza Mayor nº 10

**Manzana 23.**

**U.ED. 06.**Fachada

Plaza Mayor nº 1

**U.ED. 09.**Fachada (Escudo), escalera y tipología

Plaza Mayor nº 4

**Manzana 26.**

**U.ED. 04.**Casa

C/ del Norte nº 8

**Manzana 27.**

**U.ED. 07.**Casa

C/ Herrerías nº 8

**U.ED. 15.**Casa

C/ Norte nº 7

**U.ED. 21.**Edificio

Plaza Mayor nº 8

**Manzana 28.**

**U.ED. 05.**Casa

C/ Herrería nº 3

**Manzana 30.**

**U.ED. 01.**Casa

C/ Norte nº 26

**U.ED. 02.**Casa

C/ Norte nº 24

**Grupo II.- De valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental****CLASE 3. EDIFICACIONES DE VALOR TIPOLOGICO****Manzana 5.**

U.ED. 02.Edificio (ESCUDO)

C/ Hospital nº 29

**Manzana 6.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Concepción nº 8

U.ED. 10. Edificio

C/ Concepción nº 4

U.ED. 11. Edificio

C/ Concepción nº 6

**Manzana 10.**

U.ED. 01.Edificio

C/ Barco nº 22

**Manzana 13.**

U.ED. 01.Edificio

C/ San Andrés nº 8

**Manzana 15.**

U.ED. 01.Edificio

C/ Bebedero nº 3

**Manzana 16.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Barco nº 6

U.ED. 03.Edificio

C/ Barco nº 8

U.ED. 04.Edificio

C/ Barco nº 10

U.ED. 05.Edificio

C/ C. Concepción nº 11

**Manzana 21.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 6

U.ED. 06.Edificio

C/ Rollo nº 6

**Manzana 22.**

U.ED. 01.Edificio

C/ Rollo nº 1

U.ED. 02.Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 8

**Manzana 23.**

U.ED. 07. Edificio

Plaza Mayor nº 2

U.ED. 08. Arco en medianería

Plaza Mayor nº 3

U.ED. 10. Edificio

Plaza Mayor nº 5

U.ED. 11. Edificio

Plaza Mayor nº 6

**Manzana 27.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Monjio nº 4

U.ED. 03.Edificio

C/ Monjio nº 6

U.ED. 08.Edificio

C/ Herrerías nº 10

U.ED. 09.Edificio

C/ Herrerías nº 12

U.ED. 10.Edificio

C/ Herrerías nº 14

U.ED. 11.Edificio

C/ Herrerías nº 16

U.ED. 16. Arco en fachada

C/ Norte nº 5

## CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

### Manzana 1.

U.ED. 01.Edificio C/ Hospital nº 31-33

### Manzana 3.

U.ED. 02.Edificio C/ Hospital nº 37

U.ED. 03.Edificio C/ Hospital nº 35

### Manzana 4.

U.ED. 02.Edificio C/ Hospital nº 9

U.ED. 04.Edificio C/ Concepción nº 14

U.ED. 05.Edificio C/ Concepción nº 16

### Manzana 5.

U.ED. 04.Edificio C/ Hospital nº 19

U.ED. 05.Edificio C/ Hospital nº 17

U.ED. 07.Edificio C/ Hospital nº 13

U.ED. 09.Edificio C/ Hospital nº 25

### Manzana 6.

U.ED. 01.Edificio C/ Concepción nº 10

U.ED. 04.Edificio C/ Hospital nº 7

U.ED. 05.Edificio C/ Hospital nº 5

U.ED. 07.Edificio C/ Hospital nº 1

U.ED. 09.Edificio C/ Concepción nº 2

### Manzana 7.

U.ED. 01.Edificio C/ Hospital nº 26

U.ED. 02.Edificio C/ Hospital nº 28

U.ED. 03.Edificio C/ Hospital nº 30

U.ED. 08.Edificio C/ Hospital nº 18

U.ED. 09.Edificio C/ Hospital nº 20

U.ED. 10.Edificio C/ Hospital nº 22

### Manzana 8.

U.ED. 04.Edificio C/ Cantón de la Concepción nº 8

### Manzana 9.

U.ED. 03.Edificio C/ Barco nº 19

U.ED. 04.Edificio C/ Barco nº 17

### Manzana 10.

U.ED. 04.Edificio C/ Barco nº 16

U.ED. 06.Edificio C/ Barco nº 14

U.ED. 07.Edificio C/ Barco nº 12

U.ED. 08.Edificio C/ Camposanto nº 1

**Manzana 11.**

**U.ED. 01.**Edificio  
**U.ED. 04.**Edificio

C/ Camposanto nº 7  
C/ Camposanto nº 9

**Manzana 12.**

**U.ED. 06.**Edificio

C/ Barco nº 24

**Manzana 14.**

**U.ED. 07.**Edificio  
**U.ED. 09.**Edificio  
**U.ED. 11.**Edificio

C/ Concepción nº 3  
C/ Barco nº 13  
C/ Bebedero nº 4

**Manzana 15.**

**U.ED. 03.**Edificio

C/ Bebedero nº 1A

**Manzana 16.**

**U.ED. 01.**Edificio  
**U.ED. 07.**Edificio  
**U.ED. 08.**Edificio  
**U.ED. 10.**Edificio  
**U.ED. 14.**Edificio

C/ Barco nº 4  
C/ Cantón de la Concepción nº 7  
C/ Cantón de la Concepción nº 5  
C/ Concepción nº 1  
C/ Capitán Gallarza nº 3

**Manzana 18.**

**U.ED. 02.**Edificio  
**U.ED. 11.**Edificio  
**U.ED. 15.**Edificio  
**U.ED. 18.**Edificio  
**U.ED. 19.**Edificio  
**U.ED. 20.**Edificio  
**U.ED. 21.**Edificio  
**U.ED. 22.**Edificio  
**U.ED. 23.**Edificio  
**U.ED. 26.**Edificio

C/ Eras nº 10  
C/ Eras nº 22  
C/ Capitán Gallarza nº 33  
C/ Capitán Gallarza nº 27  
C/ Capitán Gallarza nº 25  
C/ Capitán Gallarza nº 23  
C/ Capitán Gallarza nº 21  
C/ Capitán Gallarza nº 19  
C/ Capitán Gallarza nº 17  
C/ Capitán Gallarza nº 11

**Manzana 19.**

**U.ED. 03.**Edificio  
**U.ED. 04.**Edificio  
**U.ED. 05.**Edificio  
**U.ED. 10.**Edificio  
**U.ED. 11.**Edificio  
**U.ED. 12.**Edificio  
**U.ED. 13.**Edificio  
**U.ED. 14.**Edificio  
**U.ED. 15.**Edificio

C/ San Andrés nº 5  
C/ San Andrés nº 3  
C/ San Andrés nº 1  
C/ Bajada de la Carretera nº 2  
C/ Bajada de la Carretera nº 4  
C/ San Andrés nº 13  
C/ San Andrés nº 15  
C/ San Andrés nº 17  
C/ San Andrés nº 19

**Manzana 20.**

U.ED. 02.Edificio  
U.ED. 03.Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 2  
C/ Barco nº 2A

**Manzana 21.**

U.ED. 03.Edificio  
U.ED. 10.Edificio  
U.ED. 21.Edificio  
U.ED. 22.Edificio

C/ Rollo nº 2  
C/ Rollo nº 14  
C/ Monjío nº 11  
C/ Monjío nº 9

**Manzana 22.**

U.ED. 03.Edificio  
U.ED. 06a.Edificio  
U.ED. 08.Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 10  
C/Capitán Gallarza nº12  
C/ Capitán Gallarza nº 18

**Manzana 24.**

U.ED. 13.Edificio  
U.ED. 15.Edificio  
U.ED. 25.Edificio  
U.ED. 27.Edificio

C/ Monjío nº 38  
C/ Monjío nº 34  
C/ Monjío nº 18  
C/ Monjío nº 14

**Manzana 25.**

U.ED.04.

C/ BAJADA DE LAS HUERTAS Nº 1

**Manzana 26.**

U.ED. 05a.Edificio  
U.ED. 06.Edificio

C/ Norte nº 10  
C/ Norte nº 12

**Manzana 27.**

U.ED. 04.Edificio  
U.ED. 05.Edificio  
U.ED. 14.Edificio

C/ Herrerías nº 2  
C/ Herrerías nº 4  
C/ Norte nº 9

**Manzana 28.**

U.ED. 02.Edificio  
U.ED. 03.Edificio  
U.ED. 10.Edificio  
U.ED. 11.Edificio  
U.ED. 12.Edificio  
U.ED. 13.Edificio

C/ Monjío nº 10  
C/ Monjío nº 12  
C/ Herrerías nº 13  
C/ Norte nº 15  
C/ Norte nº 19  
C/ Norte nº 21

**Manzana 30.**

U.ED. 03.Edificio  
U.ED. 04.Edificio

C/ Norte nº 20  
C/ Norte nº 18

**Manzana 31.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Norte nº 28

### **Grupo III.- Sin Valor Histórico-Arquitectónico**

#### **CLASE 5. EDIFICACIONES INTEGRADAS**

**Manzana 4.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ Hospital nº 11

**Manzana 9.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ Barco nº 23

**U.ED. 07.**Edificio

C/ Barco nº 13-15

**U.ED. 09.**Edificio

C/ Hospital nº 4

**Manzana 12.**

**U.ED. 03.**Edificio

C/ Camposanto nº 15

**Manzana 14.**

**U.ED. 10.**Edificio

C/ Bebedero nº 2

**Manzana 15.**

**U.ED. 04.** Edificio

C/ San Andrés nº 4

**Manzana 16.**

**U.ED. 09.**Edificio

C/ Cantón de la Concepción nº 3

**U.ED. 15.**Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 1

**Manzana 17.**

**U.ED. 11.** Lonja

C/ Camposanto nº 8

**Manzana 18.**

**U.ED. 14.**Edificio

C/ Eras nº 38

**U.ED. 29.**Edificio

C/ Eras nº 6

**Manzana 19.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ San Andrés nº 7

**Manzana 21.**

**U.ED. 05.**Edificio

C/ Rollo nº 4A

**U.ED. 11.**Edificio

C/ Rollo nº 16

**U.ED. 28.**Edificio

Plaza Mayor nº 11

**Manzana 22.**

**U.ED. 09.**Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 9

**Manzana 27.**

**U.ED. 20.**Edificio

Plaza Mayor nº 7

**Manzana 28.**

**U.ED. 07.**Edificio

C/ Herrerías nº 7



## CLASE 6. EDIFICACIONES MENORES

<b>Manzana 6.</b> U.ED. 03. Lonja	C/ Hospital nº 3
<b>Manzana 7.</b> U.ED. 04. Garaje	C/ Hospital nº 32
<b>Manzana 8.</b> U.ED. 03. Lonja (garaje)	C/ Monjío nº 21
<b>Manzana 9.</b> U.ED. 11. Lonja	C/ Hospital nº 8A
<b>Manzana 11.</b> U.ED. 03. Lonja	C/ Camposanto nº 11
<b>Manzana 12.</b> U.ED. 02. Lonja U.ED. 04. Lonja	C/ Camposanto nº 19 C/ Camposanto nº 17
<b>Manzana 17.</b> U.ED. 01. Lonja U.ED. 03. Lonja U.ED. 04. Lonja U.ED. 05. Lonja U.ED. 06. Lonja U.ED. 07. Lonja U.ED. 12. Lonja	C/ Camposanto nº 12 C/ Eras nº 11 C/ Eras nº 5 C/ Eras nº 3 C/ Eras nº 9 C/ Eras nº 7 C/ Camposanto nº 10
<b>Manzana 18.</b> U.ED. 01. Lonja U.ED. 03. Lonja U.ED. 04. Lonja U.ED. 05. Lonja U.ED. 06. Lonja U.ED. 07. Lonja U.ED. 08. Lonja U.ED. 10. Lonja U.ED. 12. Lonja U.ED. 13. Lonja	C/ Eras nº 8 C/ Eras nº 12 C/ Eras nº 14 C/ Eras nº 16 C/ Eras nº 18 C/ Eras nº 24-26 C/ Eras nº 28 C/ Eras nº 32 C/ Eras nº 20 C/ Eras nº 34
<b>Manzana 21.</b> U.ED. 15. Lonja U.ED. 17. Lonja U.ED. 20. Lonja	C/ Camposanto nº 6 C/ Monjío nº 17 C/ Monjío nº 11

**Manzana 22.**

**U.ED. 04.** Lonja  
**U.ED. 05B.** Cafeteria  
**U.ED. 06b.** Lonja

C/ Capitán Gallarza nº 12  
 C/ Rollo nº 5  
 C/ Rollo nº5A

**Manzana 24.**

**U.ED. 01.** Lonja  
**U.ED. 02.** Lonja  
**U.ED. 05.** Lonja  
**U.ED. 06.** Lonja  
**U.ED. 07.** Lonja  
**U.ED. 08.** Lonja  
**U.ED. 09.** Lonja  
**U.ED. 10.** Lonja  
**U.ED. 11.** Lonja  
**U.ED. 12.** Lonja  
**U.ED. 14.** Lonja  
**U.ED. 17.** Lonja  
**U.ED. 19.** Lonja  
**U.ED. 21.** Lonja  
**U.ED. 24.** Lonja

C/ Rollo nº 36  
 C/ Rollo nº 38  
 C/ Rollo nº 40  
 C/ Rollo nº 30  
 C/ Rollo nº 42  
 C/ Rollo nº 28  
 C/ Rollo nº 44  
 C/ Rollo nº 26  
 C/ Rollo nº 24  
 C/ Rollo nº 22  
 C/ Rollo nº 36  
 C/ Rollo nº 28  
 C/ Rollo nº 26  
 C/ Monjío nº 24B  
 C/ Monjío nº 22

**Manzana 26.**

**U.ED. 05b.** Cafetería  
**U.ED. 08.** Peluquería

C/ Norte nº 10  
 Travesía de C/ Norte Nº 14B

**Manzana 27.**

**U.ED. 06.** Lonja  
**U.ED. 12.** Lonja  
 U.ED. 13. Lonja

C/ Herrerías nº 6  
 C/ Norte nº 42  
 C/ Norte nº 43

**Manzana 28.**

**U.ED. 04.** Cuadra  
**U.ED. 08.** Lonja  
**U.ED. 09.** Lonja

C/ Herrerías nº 1  
 C/ Herrerías nº 9  
 C/ Herrerías nº 11

**Manzana 29.**

**U.ED. 02.** Lonja

C/ Herrerías nº 18

**Grupo IV.- No Adaptadas****CLASE 7. EDIFICACIONES CON ALTERACIONES INADECUADAS****Manzana 4.**

U.ED. 06.Edificio

C/ Concepción nº 18

U.ED. 07.Edificio

C/ Concepción nº 20

**Manzana 5.**

U.ED. 03.Edificio

C/ Hospital nº 21

U.ED. 06.Edificio (huecos fachada 1ªy2ª)

C/ Hospital nº 15

U.ED. 08.Edificio

C/ Hospital nº 27

**Manzana 6.**

U.ED. 06.Edificio

C/ Hospital nº 3A

**Manzana 7.**

U.ED. 06.Edificio

C/ Hospital nº 12-14

U.ED. 07.Edificio

C/ Hospital nº 16

**Manzana 9.**

U.ED. 6.Edificio

C/ Barco nº 15

U.ED. 10.Edificio

C/ Hospital nº 8

**Manzana 10.**

U.ED. 02.Edificio

C/ Barco nº 20

**Manzana 12.**

U.ED. 05.Edificio

C/ Barco nº 26

**Manzana 14.**

U.ED. 03.Edificio

C/ Concepción nº 11

U.ED. 04.Edificio

C/ Concepción nº 9

U.ED. 12.Edificio

C/ Bebedero nº 6

**Manzana 15.**

U.ED. 06.Edificio

C/ Barco nº 12

**Manzana 18.**

U.ED. 27.Edificio

C/ Eras nº 2

U.ED. 28.Edificio

C/ Eras nº 4

**Manzana 21.**

U.ED. 08.Edificio

C/ Rollo nº 10

U.ED. 09.Edificio

C/ Rollo nº 12

**U.ED. 12.**Edificio C/ Rollo nº 18-C/ Mojío nº 23  
**U.ED. 16.**Edificio C/ Monjío nº 19  
**U.ED. 18.**Edificio C/ Monjío nº 15  
**U.ED. 19.**Edificio C/ Monjío nº 13

**Manzana 22.**  
**U.ED. 05A.**Edificio

C/ Rollo nº 3

**Manzana 23.**  
**U.ED. 01.**Edificio

C/ Bajada de la Carretera nº

**Manzana 24.**  
**U.ED. 16.**Edificio  
**U.ED. 18.**Edificio  
**U.ED. 20.**Edificio  
**U.ED. 22.**Edificio  
**U.ED. 23.**Edificio  
**U.ED. 26.**Edificio

C/ Monjío nº 30  
 C/ Monjío nº 32  
 C/ Monjío nº 24  
 C/ Monjío s/n  
 C/ Monjío nº 20  
 C/ Monjío nº 16

**Manzana 25.**  
**U.ED. 02.**Edificio  
**U.ED. 03.**Edificio

C/ Bajada de las Huertas nº 5  
 C/ Bajada de las Huertas nº 3

**Manzana 28.**  
**U.ED. 01.**Edificio  
**U.ED. 06.**Edificio

C/ Monjío nº 8  
 C/ Herrerías nº 5

**Manzana 29.**  
**U.ED. 01.**Edificio  
**U.ED. 03.**Edificio

C/ Norte nº 11  
 C/ Norte nº 13

## CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO

**Manzana 3.**  
**U.ED. 01.**Edificio

C/ Hospital nº 39

**Manzana 5.**  
**U.ED. 01.**Edificio

C/ Hospital nº 23

**Manzana 7.**  
**U.ED. 11.**Edificio

C/ Hospital nº 24

**Manzana 9.**

**U.ED. 02.**Edificio

C/ Barco nº 21

**Manzana 10.**

**U.ED. 05.**Edificio

C/ Camposanto nº 3

**Manzana 11.**

**U.ED. 02.**Edificio

C/ Camposanto nº 13

**Manzana 12.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ Barco nº 28

**Manzana 15.**

**U.ED. 05.**Edificio

C/ San Andrés nº 2

**Manzana 17.**

**U.ED. 08.**Edificio

C/ Eras nº 1

**Manzana 19.**

**U.ED. 08.**Edificio

C/ Bajada de la Carretera nº 2A

**Manzana 20.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ Barco nº 2B

**Manzana 24.**

**U.ED. 03.**Edificio

C/ Rollo nº 34

**U.ED. 04.**Edificio

C/ Rollo nº 32

**Manzana 25.**

**U.ED. 05.**Edificio

C/ Bajada de las Huertas nº 7-17

**Manzana 27.**

**U.ED. 01.**Edificio

C/ Monjío nº 2

**U.ED. 17.**Edificio

C/ Norte nº 1

**Manzana 30.**

**U.ED. 05.**Edificio

C/ Norte nº 16

## CLASE 9. EDIFICACIONES NO ADAPTADAS POR CALIFICACION URBANISTICA

### **Manzana 8.**

U.ED. 07.Edificio

C/ Cantón de la Concepción nº 16

### **Manzana 9**

U.ED. 05.Edificio

C/ Hospital nº 10

### **Manzana 10.**

U.ED. 03.Edificio

C/ Barco nº 18

### **Manzana 14.**

U.ED. 01.Edificio

C/ Concepción nº 15

### **Manzana 18.**

U.ED. 09.Edificio

C/ Eras nº 30

U.ED. 17.Edificio

C/ Capitán Gallarza nº 29

### **Manzana 21.**

U.ED. 04.Edificio (altura)

C/ Rollo nº 4

U.ED. 14.Edificio

C/ Rollo nº 20

### **Manzana 23.**

U.ED. 05.Edificio (alineación)

C/ Bajada de las Huertas nº 2

### **Manzana 25.**

U.ED. 01. Lonja

C/ Bajada de las Huertas nº 5A

### **Manzana 26.**

U.ED. 07.Edificio (ALTURA)

C/ Norte nº 14

### **Manzana 28.**

U.ED. 14.Edificio (altura bajo cubierta)

C/ Norte nº 23

### **Manzana 31.**

U.ED. 01.Edificio (altura planta baja)

C/ Travesía de la Crtra. de Leza nº 2

U.ED. 03. Lonja

C/ Norte nº 30

U.ED. 04.Edificio

C/ Norte nº 32

## **Grupo V.- Sin edificación**

### **CLASE 10. SOLARES**

**Manzana 1.**

**U.ED. 02.**Solar

C/ Hospital nº 33A

**Manzana 7.**

**U.ED. 05.** Solar

C/ Hospital nº 32A

**U.ED. 12.** Solar

C/ Hospital nº 30

**Manzana 17.**

**U.ED. 2A.**Edificio

C/ Cantón de la Concepción nº 6

**Manzana 18.**

**U.ED. 16.** Solar

C/Capitán Gallarza nº31/ Eras nº38A

**U.ED. 25B.**Ruina

C/ Eras nº 6B

**Manzana 21.**

**U.ED. 13.** Solar

C/ Monjío nº 23

**U.ED. 23.** Solar

C/ Monjío nº 5-7

**Manzana 23.**

**U.ED. 04.** Solar

C/ Bajada de las Huertas nº 2A

**Manzana 25.**

**U.ED. 06.** Solar

C/ Bajada de las Huertas nº 17A

## VALORES ARQUEOLOGICOS

### 1.- ZONAS ARQUEOLOGICAS A DECLARAR MONUMENTO

Zonas Arqueológicas propuestas para declarar como Monumentos/Conjuntos Monumentales por la CAPV:

- Iglesia de San Andrés. Área intramuros del edificio más el área de delimitación del entorno de protección definida por:
  - Norte: alineación de las viviendas situadas enfrente de la iglesia desde el final de la calle Concepción hasta el río Mayor.
  - Sur: calle del Hospital, en el tramo que abarca la casa cural, la escalera de acceso a la plaza Navarrete y los tramos inferiores de la misma calle.
  - Este: río Mayor.
  - Oeste: plaza Manuel Navarrete y final de la calle Concepción.

Será de aplicación el Régimen de protección cautelar que establece la Ley 7/1990


### 2.- ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA

Zonas Arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV (Resolución de 19 de noviembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 7 de 13 de enero de 1998):

- Templo de Nuestra Señora de la Plaza. Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente

Será de aplicación el Régimen de protección que le otorga el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, Ley 7/1990, y desarrollado en el decreto 234/1.996 de 8 de octubre por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.

Elciego, abril de 2.014

 <b>rabanaque y asociados s.l.p.</b> <small>URBANISMO Y ARQUITECTURA</small>		<b>M.D.B.</b> ARQUITECTURA Y URBANISMO	
Fdo. Esperanza Rabanaque Mallén Arquitecta	Fdo. Nuria Herranz Pascual Abogada	Fdo. María Dolores Bueno Lena Arquitecta	