

**TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL CASCO ANTIGUO**

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	1
TITULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO	6
TITULO III.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	8
CAPITULO I.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	8
CAPITULO II.- ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	12
CAPITULO III.- CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	17
CAPITULO IV.- GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL	19
TITULO IV.- ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL....	31
TITULO V.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL.....	36
CAPÍTULO I.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES	36
CAPITULO II.- EDIFICIOS, ELEMENTOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN, SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES.....	41
CAPITULO III.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	46
CAPÍTULO IV.- CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	50
CAPITULO V.- REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	52
TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	55
CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN	55
CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA	66
CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USO	75
CAPITULO IV.- NORMAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD.....	80

**TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL CASCO ANTIGUO**

TITULO VII.- NORMATIVA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN	81
CAPITULO I.- EDIFICACIÓN	81
TITULO VIII.- NORMATIVA DE URBANIZACIÓN Y REFORMA.....	83
TITULO IX.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO	106
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	108
DISPOSICIÓN FINAL.....	109

ANEXO I.- CATÁLOGO

**ANEXO II.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR FICHAS
INDIVIDUALIZADAS POR PARCELAS.**

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Naturaleza.

El presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Tudela es un plan de ordenación territorial del ámbito conocido como Casco Antiguo de Tudela, que desarrolla las previsiones contenidas para el mismo en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tudela aprobado por el Pleno municipal de fecha 31 de mayo de 1996, que recoge las determinaciones de dicho Plan General aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 17 de mayo de 1991, y posteriores modificaciones al mismo, hasta la fecha de redacción del antes citado Texto.

En la medida en que contiene modificaciones relativas al ámbito inicial del Plan revisado constituye a un tiempo una Revisión del Plan Especial y Modificación del Plan General.

Art. 2.- Marco Legal.

El marco legal del Plan Especial es el definido por el artículo 61 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), y en las disposiciones reglamentarias que los desarrollan.

Art. 3.- Ámbito.

El ámbito de aplicación del Plan Especial es el definido como “Área de Planeamiento Remitido (APR) en la Unidad Integrada nº 5-Casco Antiguo” por el vigente PGOU de Tudela, exclusión hecha de las manzanas delimitadas por las calles San Francisco Javier, Virgen de la Cabeza y Mediavilla. Su superficie es de 38,42 Has.

Dicho ámbito viene delimitado gráficamente en el Plano de Ordenación correspondiente.

En relación con el frente edificado que recae a Gaztambide Carrera y Plaza de los Fueros, sus fachadas, quedan sometidas a la ordenanza de composición y estética correspondiente, pero el resto de la edificación y propiedad no se consideran incluidos en el ámbito del Plan ni a efectos normativos ni en relación con el régimen de ayudas a la rehabilitación.

Art. 4.- Vigencia y Revisión.

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez se haya producido la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística del Plan, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de la conveniencia de adoptar nuevos criterios de intervención respecto del modelo territorial del Casco Antiguo a consecuencia de la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico, socioeconómico o arquitectónico en cuanto a criterios de protección del Casco que incidan sustancialmente sobre la ordenación; o, a consecuencia de que un informe de los técnicos municipales dirima que las nuevas determinaciones que se contenga en una eventual revisión del Plan Municipal de Tudela hacen necesaria su revisión.
3. Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial el Ayuntamiento de Tudela elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. del Casco, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión del Plan.
4. Las modificaciones del Plan Especial se regularán por lo establecido el artículo 79 de la LFOTU.

Art. 5.- Relación con la legislación de Protección del Patrimonio Histórico Español.

1. Atendiendo a la declaración del Casco Antiguo de Tudela como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico (Decreto Foral 135/1992, de 6 de abril), el presente documento tiene el carácter de un Plan Especial de Protección de los previstos en el la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra, y el Título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de julio de 1985 estableciéndose en el presente Plan como criterios de referencia para todas las actuaciones por él previstas, los establecidos en tanto en la legislación foral como en los art. 20 y 21 de la citada Ley estatal

2. El criterio general de actuación será en función de lo anterior el del mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Casco, así como en general de sus valores ambientales, aunque en virtud de sus condiciones de Plan de Reforma Interior, el Plan Especial podrá prever justificadamente operaciones de modificación puntual de la parcelación y trama urbana que faciliten la consecución de los objetivos del planeamiento, la gestión del suelo, la obtención de dotaciones públicas de interés general y posibiliten la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios por medio de su rehabilitación o sustitución.

Art. 6.- Relación Plan Especial - Plan General

1. El Plan Especial es un instrumento de desarrollo del planeamiento municipal de Tudela, siendo de aplicación con carácter subsidiario las Normas del mismo en todos los aspectos no regulados explícitamente por el presente Plan.

2. Tras la aprobación del Plan Especial el régimen urbanístico y normativo del Área de Planeamiento Remitido (APR) Casco Antiguo será el previsto en el presente Plan Especial que sustituirá íntegramente a lo que para su ámbito dispone el presente PGOU de Tudela.

3. Las manzanas excluidas del ámbito inicial de la Unidad Integrada 5.- Casco Antiguo quedan afectadas por el siguiente régimen urbanístico.

Manzana recayente a Virgen de la Cabeza y Calle Mediavilla.

Se adscribe al Área de Reparto 6A. Las actuaciones en ambos frentes serán asistemáticas y la altura B+2.

Manzanas delimitadas por las calles Virgen de la Cabeza, San Francisco Javier, Vicente Berdusan, Nicolás Esparza y Miguel Pérez Torres.

Unidad de Suelo Urbano Consolidado.

Art. 7.- Interpretación del Plan Especial.

1. Cualquier duda sobre las determinaciones normativas de ordenación y previsiones del Plan Especial, deberá ser interpretada relacionando los enunciados gráficos y escritos del Plan con los objetivos de protección del patrimonio edificado de interés y de la trama urbana; mejora de la morfología urbana, de las condiciones de habitabilidad de los edificios y de regeneración del espacio urbano; y, de la integración social y progreso socioeconómico del Casco.

2. En el supuesto de contradicción entre la normativa escrita con la documentación gráfica, prevalecerá el contenido de las primeras, salvo en los casos que se precise expresamente lo contrario. En caso de discordancia entre planos, prevalecerá aquel que específicamente regule el aspecto de ordenación de que se trate.

3. Las contradicciones o discrepancias entre determinaciones de documentos que constituyen el Plan Espacial se resolverán por el Ayuntamiento de Tudela en base a criterios y consideraciones de interés social, de valoración estética y funcional, de mejora de las infraestructuras, edificaciones y de reducción del volumen edificado, o cualesquiera otra de similares características.

4. Los acuerdos o resoluciones que en desarrollo del presente Plan tengan carácter interpretativo o aclaratorio de alcance general se incorporarán al presente Plan Especial como Anexos al mismo para su general conocimiento.

Art. 8.- Obligatoriedad del Plan, contenido y alcance normativo de sus documentos.

1. Las Administraciones Públicas y los particulares están obligados a cumplir las determinaciones y previsiones del presente Plan Especial.

2. El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran: Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan; Normativa Urbanística General y Particular en la que se establece la delimitación del contenido urbanístico del Derecho de propiedad, y las condiciones a las que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas; Planos de Información en que se refleja la realidad del ámbito ordenado; y, de Ordenación en que se expresan gráficamente las determinaciones en los aspectos de alineaciones, urbanización básica, etc.; y, Evaluación Económica y Plan de Etapas en que se concreta el contenido económico del Plan y su ritmo de ejecución.

3. El Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en los artículo 5 de la Ley Foral sobre Patrimonio y 21 LPHE efectúa la catalogación de los elementos unitarios que conforman el Casco e incorpora el contenido y determinaciones del Catalogo de edificios históricos, culturales o ambientales del vigente PGOU de Tudela conforme a lo previsto en el artículo 63 LFOTU.

4. La aplicación de los documentos se efectuará de acuerdo con la siguiente jerarquía:
- En primer lugar y con carácter vinculante Normativa Urbanística General, Particular; y, la documentación gráfica de Ordenación.
 - En segundo lugar y sin carácter vinculante, la Evaluación Económica, Plan de Etapas, la documentación gráfica de Información y la Memoria.

TITULO II.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Art. 9.- Clasificación del Suelo.

En la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial (APR de la Unidad Integrada 5 del PGOU) al suelo ordenado corresponde la clasificación de suelo urbano de conformidad con el Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.6 de la LFOTU el suelo urbano no incluido en área de reparto será suelo urbano consolidado y el incluido en ella suelo urbano no consolidado.

El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el presente Plan Especial, con aplicación en los supuestos que establece la presente Normativa de Proyectos de Urbanización y de planes de obras municipales ordinarias, según los casos.

Art. 10.- Contenido del derecho de propiedad.

1. De conformidad con el artículo 97 de la LFOTU- el derecho de los propietario de cada clase de suelo será el que se establece en los citados preceptos legales, y en concreto, el derecho al aprovechamiento que corresponda a cada propietario será del 100 por 100 de la parcela o solar para el suelo urbano consolidado y del 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución para el suelo urbano no consolidado. Los deberes de los propietarios serán los regulados en el artículo 98 de la LFOTU.
2. El Plan delimita un área de reparto en el suelo urbano no consolidado de conformidad con el artículo 101.1 LFOTU, a los efectos de poder calcular el aprovechamiento tipo correspondiente para la correcta valoración de las parcelas afectadas por actuaciones sistemáticas por expropiación.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones contenidos en el Plan no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, sin suponer ello limitaciones singulares, de conformidad con el artículo 86 LFOTU.

4. Sólo constituyen limitaciones singulares a los efectos del artículo 86 de la LFOTU y 35.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo las que afectando con este carácter de singularidad a una sola propiedad, suponiendo una real restricción del aprovechamiento urbanístico que suponga una lesión patrimonial efectiva que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, o excedan de los deberes de conservación legalmente establecidos.

5. El deber de conservación de edificios y otros elementos, regulado en el presente Plan, y en los artículos 87 y 88 de la LFOTU, no se considera, en ningún caso, limitación o vinculación singular.

6. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por cambio de planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el artículo 86 de la LFOTU y 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo

7. Dentro del ámbito del Plan Especial, los terrenos o edificaciones, sólo podrán agregarse, segregarse o parcelarse en las condiciones previstas en la presente Normativa.

TITULO III.- DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 11.- Competencias.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Tudela, como Administración actuante, el desarrollo y ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en la legislación urbanística y Normativa del presente Plan.

2. La Administración Foral y, en su caso los organismos de la Administración Central o de la Unión Europea, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones y atendiendo a la condición del Casco de Bien de Interés Cultural y Área de Rehabilitación Preferente, cooperaran con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan.

Art. 12.- Instrumentos de Ejecución del Plan.

1. La ejecución del Plan se realizará:
 - a) Ejerciendo directamente el derecho que atribuye el Plan a una o varias parcelas mediante la correspondiente licencia de obras, que deberá respetar las previsiones específicas del planeamiento para esa parcela.
 - b) Mediante el desarrollo y gestión de las Zonas de Intervención Preferente (ZIP) y Unidades de Ejecución (UE) y Sistema General previstas en el Plan, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de una manzana, de obtener mejoras en la vialidad, sistema de espacios libres, condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios, etc.
 - c) A través de la reforma, urbanización y amueblamiento de los denominados Ámbitos de Reforma y Diseño Unitario (ARDU)

2. Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se redactarán cuando sea preciso y así lo establezca el Plan los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Ordinarias,

Proyectos de Intervención Global y Proyectos de Edificación.

Art. 13.- De los Estudios de Detalle.

1. En el ámbito de las Unidades de Ejecución propuestas en el Plan o en aquellas que se determinen en su momento conforme al art. 143 LFOTU, podrán formularse Estudios de Detalle en el caso que se considere necesaria la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes o con otras finalidades previstas por el art. 62 LFOTU.

2. El contenido y tramitación de estos instrumentos será el previsto en los art. 62 y 76 LFOTU.

Art. 14.- De los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial -o Estudio de Detalle que lo desarrollo en su caso- en lo relativo a obras de urbanización se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluirán en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización: Si desarrollan integralmente todas las determinaciones que el planeamiento prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y otras análogas, conforme a los arts. 134 LFOTU y 49 de su reglamento.
- b) De Obras ordinarias: Si desarrollan tan solo parcialmente las obras de urbanización o se refieren a obras menores, tales como pavimentación, embellecimiento, peatonalización, etc.

2. El contenido del Proyecto y su tramitación será conforme al art. 134 y 135 LFOTU, limitando su contenido en los Proyectos de Obras ordinarias a la finalidad que persigan.

Art. 15.- De los Proyectos de Intervención Global.

1. Para el desarrollo de las Zonas de Intervención Preferente establecidas en el Plan, o en aquellas otras que posteriormente se determinen conforme al procedimiento establecido en el art. 143 LFOTU, se redactarán Proyectos de

Intervención Global que deberán atenerse a las prescripciones establecidas en el presente Plan en cuanto a los niveles de protección de las edificaciones, espacios libres, niveles de intervención y régimen urbanístico.

2. Los proyectos de Intervención Global desarrollarán las determinaciones básicas del Plan Especial y su contenido será, en su caso, el correspondiente a un Estudio de Detalle en cuanto a la definición pormenorizada de la ordenación, un Proyecto de obras ordinarias en cuanto a la concreción de las actuaciones de urbanización del espacio interior y exterior, un Proyecto de Reparcelación o Expropiación en cuanto al gestión de la actuación; y, un Proyecto de Edificación en cuanto a las intervenciones propuestas sobre fachadas y demás elementos comunes de los edificios.
3. Los Proyectos contendrán un Estudio Sociológico y Económico de la Intervención donde se garantice la viabilidad social de la misma y una programación detallada de las actuaciones.
4. La tramitación del Proyecto será la prevista en el art. 74 LFOTU para los Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo del planeamiento.

Art. 16.- Proyectos de Reforma del Espacio Urbano

1. Con objeto de hacer posible la mejora ambiental del Casco Antiguo el Ayuntamiento podrá redactar proyectos de reforma del espacio urbano.
2. Este tipo de proyectos tiene por finalidad la adecuación de espacios libres públicos, las fachadas y elementos exteriores de la edificación que los configuran. Tendrán el contenido de un proyecto de urbanización o de obras ordinarias, en función del alcance de las intervenciones sobre el espacio público y, en su caso, el contenido de un proyecto de edificación en función de las intervenciones sobre fachadas y elementos exteriores de la edificación.
3. Una vez aprobado el proyecto de reforma de un espacio urbano y con independencia de si contempla o no intervenciones de adecuación urbanística o ambiental de los edificios que lo configuran, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios, la ejecución de las acciones necesarias en orden a esa adecuación mediante la emisión de las correspondientes órdenes de ejecución.

4. El presente Plan Especial establece ámbitos de reforma y diseño unitario en que se tramitarán proyectos de reforma del espacio urbano.

Art. 17.- De los Proyectos de Edificación.

A los efectos de su regulación, las obras de edificación en el ámbito del Plan se integrarán en alguno de los grupos siguientes:

- Obras en los edificios existentes.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación

CAPITULO II.- ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 18.- Intervención en la edificación existente.

De acuerdo con la legislación del Patrimonio Histórico y el Plan General se establecen los siguientes criterios de las actuaciones en el patrimonio edificado, en función de sus condiciones actuales y de las actuaciones edificatorias que se propongan.

Art. 19.- Tipo de Actuaciones.

Las obras a ejecutar en los edificios existentes, en sus viviendas o locales o en cualquiera de sus elementos constructivos pueden afectar a:

- La Estructura Resistente.
- Las Instalaciones
- Los Acabados

Art. 20.- Grado de las Actuaciones

Las actuaciones pueden ser:

1. Integral o general: Cuando afecte a la totalidad del edificio o conjunto edificatorio o al menos, a la totalidad de cualquiera de sus elementos comunes, y en concreto

- a. La cubierta.
- b. Las fachadas.
- c. Las medianeras.
- d. La caja de escalera, incluso ascensor.
- e. Los patios.
- f. El resto de estructura resistente
- g. Las instalaciones generales

2.- Actuación puntual o parcial: Es la que tiene lugar sobre una vivienda o local, o parcialmente sobre uno de los elementos comunes anteriormente citados.

Art. 21.- Criterios de Coherencia en las Actuaciones en Edificaciones existentes

1.-Criterios Generales:

La adecuación de los edificios existentes a las exigencias establecidas debe considerarse como un objetivo a cumplir en función de las características del propio edificio, del tipo y grado de la actuación y de la propia estrategia de desarrollo del Casco.

De acuerdo con este criterio, la adecuación, salvo en el caso de sustitución de la edificación, resultará normalmente progresiva, por lo que:

- No se permitirá ninguna actuación que sea contraria ó dificulte la consecución de las condiciones establecidas para cada parcela.
- Se permitirá cualquier actuación tendente al logro de dichas condiciones, aunque sea de forma parcial, siempre que sea conforme con los criterios específicos que se recogen en los artículos siguientes.

2.-Criterios específicos respecto de los tipos de actuación.

- No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna en apariencia las condiciones suficientes de seguridad estructural, sin que se adopten las medidas necesarias para conseguir aquellas.
- No se permitirá obra de ningún tipo en edificio que no reúna en apariencia las condiciones suficientes estanqueidad y seguridad contra incendios, salvo las señaladas en el apartado anterior y las necesarias para conseguir aquellas.

3.-Criterios específicos respecto del grado de las actuaciones.

- Todas las exigencias que se establecen en caso de actuarse con una intensidad determinada son también de aplicación en caso de intensidad mayor. Por ello, deben potenciarse las actuaciones integrales ó generales sobre las puntuales ó parciales por cuanto con ello resulta más sencilla tanto la propia definición del proyecto como su materialización.

- Las actuaciones privativas en vivienda ó local responderán a las exigencias establecidas al máximo de sus posibilidades de forma que con ellas se garantice o posibilite a futuro la adecuación de los elementos comunes que les afectan. Por ello, en ningún caso se podrá dificultar el posterior cumplimiento de las exigencias a nivel de edificio por razón de composición, distribución o superficie de las viviendas ó locales existentes ó previstos en el edificio.

En este sentido:

- a.- La ejecución de obras integrales en vivienda o local exigirá la implantación de cuartos húmedos en el emplazamiento que se señale desde la Normativa Particular o esquemas tipológicos así como la dotación de los servicios generales del edificio que discurran por ellos.
- b.- Los espacios destinados desde la Normas Particulares ó desde los esquemas tipológicos a elementos comunes no podrán destinarse ni a cuartos húmedos ni espacios necesarios para el cumplimiento del programa mínimo de vivienda.

4.-Criterios específicos

- El cambio de titular de cualquier actividad dará lugar a la exigencia de cumplimiento de la Normativa vigente respecto a las condiciones de la propia actividad (incendios, sanidad, humos y gases etc.).
- La sustitución de una actividad por otra en un edificio exige la eliminación de todos aquellos elementos privativos del mismo que incumplan con las exigencias urbanísticas, de habitabilidad, estéticas o de funcionamiento de la propia actividad, así como a la implantación de los nuevos de acuerdo a las condiciones actuales.
- La implantación de una nueva actividad en un edificio, así como las actuaciones integrales sobre los locales de las existentes da lugar al cumplimiento de las exigencias básicas de la propia actividad así como a las urbanísticas y a las estéticas en lo que al citado edificio o local compete.
- Se considera como uso principal el residencial familiar por lo que, con la implantación de usos no residenciales nunca podrán reducirse las condiciones del edificio respecto a su adecuación para aquel uso residencial

Art. 22.- Adecuación a las condiciones estéticas y constructivas

Para la exigencia del cumplimiento de las condiciones estéticas se partirá siempre del criterio de “unidad de diseño” del conjunto del edificio por lo que se evitarán actuaciones puntuales que, si bien en sí mismas pueden cumplir con las exigencias establecidas, pueden producir un mayor deterioro de su imagen.

La ejecución de obras integrales en edificio exige la eliminación de los elementos visibles desde vía pública contrarios a ordenanza recogidos en la normativa particular por parcela.

A los elementos privativos existentes en las fachadas de los edificios, se les aplicarán la condición anterior salvo que con ello no se dé cumplimiento al criterio de unidad de diseño.

Los rótulos distintivos de actividades comerciales ó de servicios se consideraran como un elemento más de la actividad de forma que la ejecución de obras en la misma por encima de las permitidas en un local fuera de ordenación ó el cambio de titular de la actividad ó el cambio ó modificación de ésta, exige la implantación del mismo ó diferente rótulo en condiciones conformes con la normativa.

Art. 23.- Criterios específicos respecto de la Financiación.

1. Desde esta Normas Urbanísticas no se establecen exigencias singulares para las obras que vayan a ser objeto de financiación pública, las cuales se regulan a través de lo previsto en el Decreto Foral [*decía: 287/98, de 28 de Septiembre*] [**debe decir: 4/2006**], y en la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación del Casco Antiguo, salvo las referentes a edificios o elementos declarados “inadecuados o impropios”.

2. Todo el ámbito del Plan ha sido declarado Área Preferente a los efectos de su rehabilitación, conforme al [*decía: artículo 11 del Decreto Foral 287/98, de 28 de Septiembre.*] [**debe decir: artículo 86 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.**]]

CAPÍTULO III.- CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 24.- Categorización

Con el fin de determinar las actuaciones posibles en función del régimen urbanístico y de uso aplicado a la edificación, se definen en el presente capítulo distintos tipos de actuaciones, en función de la naturaleza de las obras, el objeto o finalidad de las mismas, su ámbito de afección y su magnitud e intensidad.

Art. 25.- Naturaleza de las Obras

Las actuaciones se clasifican, por lo naturaleza de las obras, siguiendo un orden relativo al grado de intervención sobre el edificio y se definen, en su caso, en términos análogos a como se hace en el Catálogo.

1.-Actuaciones de Mantenimiento:

Conjunto de actuaciones destinadas a dar firmeza, solidez o adecuado uso a un elemento o unidad constructiva mediante la utilización de técnicas y sistemas que pueden implicar bien el derribo y nueva ejecución de dichos elementos o bien la aportación de otros elementos o sistemas añadidos.

2.-Actuaciones de Rehabilitación:

Actuaciones dirigidas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo a las determinaciones formales y funcionales establecidas con carácter general o particular por el Plan Especial, a partir de la conservación básica de su estructura y configuración arquitectónica general; o la conservación, restitución o reconstrucción arquitectónica y tipológica de edificios y elementos que participan de interés arquitectónico o ambiental.

En edificios de uso residencial podrán considerarse actuaciones propias de rehabilitación, la apertura o ampliación de patios interiores, con objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados.

Las actuaciones de rehabilitación deberán ir acompañadas tanto de obras de

conservación como de restauración y recuperación de los valores arquitectónicos y ambientales que caractericen al edificio, incluida, en su caso, la supresión o corrección de elementos que resulten ambientalmente impropios o disconformes, y, en particular aquellos que se precisan en la Normativa Urbanística correspondiente a cada parcela y edificio, de acuerdo con las normas establecidas al efecto en el art. 36. “Actuaciones y obras en las edificaciones declaradas inadecuadas o impropias”.

Si existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o el Ayuntamiento lo autorizase, se podrá proceder a la sustitución de elementos estructurales deteriorados.

En cualquier caso, para ser considerada como rehabilitación, la actuación habrá de mantener al menos la totalidad de la fachada y el 40 % de la superficie de forjados horizontales, excluida la cubierta.

3.-Actuaciones de Sustitución y nueva planta.

Son obras destinadas a dar firmeza, solidez o adecuado uso a un elemento o unidad constructiva mediante la utilización de técnicas y sistemas que implican su derribo y nueva ejecución de la edificación.

En su caso, para dar cumplimiento a lo legalmente establecido (LPHE), será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto básico de nueva edificación. El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición, previa comprobación de que el proyecto de edificación cumple las condiciones de volumen y estética establecidas en el presente Plan Especial.

CAPITULO IV.- GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 26.- Gestión urbanística del Plan Especial.

El Plan Especial delimita actuaciones sistemáticas con el objeto de obtener mejoras en la vialidad, sistema de espacios libres, condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios, etc.

Art. 27.- Área de Reparto. Unidades de Ejecución y Sistema General.

1.- Se delimita un área de reparto única para todo el suelo urbano no consolidado del PEPRI conforme prevé el artículo 101.1 LFOTU.

2.- Los coeficientes de homogeneización para el área de reparto son:

Vivienda libre:	1
Vivienda protegida.....	0,93
Suelo libre privado.....	0,15
Garaje.....	0,63
Terciario en planta baja.....	1,14

3.- El aprovechamiento tipo del área de reparto es el siguiente:

$$\frac{566,64+ 462,06+ 10.069,24+2.047,17+2.424,69+1.281,28}{\quad} = 1,4944$$

4.- Las unidades de ejecución propuestas, cuyo listado se adjunta, aparecen delimitadas en el Plano de Ordenación correspondiente a Desarrollo y Gestión.

UE	Calle o Plaza	Manzana	Parcelas
UE-1	C/ S. Clemente 1 Herrerías, 73 y 75	111	206/208/209
UE-3	C/ Zurradores 16 y 18	270	1038/1039
UE-6, UE-7, UE-8, UE-9	C/ Cortes 17, 19, 21 y 23; C/ San Francisco 6, 6 bis, 7 y 8; C/ Huerto del Rey 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16; C/ Santiago 1; Paseo Pamplona 58 b; C/ Terraplén 1,2,3, 3 bis, 4, 5 y 6	257	776/791/792/793/794/ 795/796/797/798/799/ 800/806/807/808/809/ 812/813/814/815/816/ 817/818/819/820/821
UE-10	C/ Huerto del Rey 1, 3, 5, 7, 9 y 11 C/ Cortes 11,13 y 15	257	776/782/783/784/785/ 786/787/788/789/790
UE-13	C/ Patio 2 bis, 8, 10, 12, 12 s/n C/ Fosal 2,4, 6	209	309/312/313/314/315 /317/318/1427
UE-19	C/ San Antón, 28 C/ Pontarrón, 9, 11, 13	234	657/683/684/685

5.- Se delimita un Sistema General de espacio libre, constituido por parte de la parcela 776 y parte de la 774 conforme se señala en la ficha adjunta.

UE-1

Objeto:

Corrección de alineaciones, en orden a mejorar el acceso al Paseo de Herrerías.
Del desarrollo de la unidad resultará una cesión de 66 m² de suelo público en caso que la actuación se desarrolle por los propietarios y proceda la liberación de la expropiación.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.
Comercial o análogos en Planta Baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura de la edificación, definidas en Plano de Ordenación y cuadro de condiciones y ordenación correspondiente a la unidad.
Otras condiciones recogidas en normas particulares correspondientes al Ámbito de Reforma AR4 Paseo de Herrerías.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: una sola parcela.
Sistema de actuación: Cooperación/Compensación
Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años.

UE-3

Objeto:

Corrección de alineaciones para ensanchar la calle Zurradores.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.

Comercial o análogos en Planta Baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en Planos de Ordenación y cuadro de la unidad.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: Una sola parcela.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación

Plazo: 4 años.

UE-6, UE-7, UE-8, UE-9

Objeto:

Corrección de alineaciones en orden a ensanchar la calle Cortes, y la apertura de un pasaje posterior hacia Huerto del Rey y Arguedicas.

Mejora de las condiciones tipológicas y habitabilidad de las viviendas.

Correcciones en orden a mejorar el acceso al interior de la manzana de la plaza de San Francisco y la obtención de un espacio libre público.

Corrección de alineaciones y la apertura de un paso entre la Plaza de San Francisco, el interior de la manzana y Huerto del Rey.

Apertura de accesos entre Plaza de San Francisco y Calle Cortes hacia Terraplén y Arguedicas, prolongación y ensanchamiento de Huerto del Rey, y obtención de un espacio público en el interior de la manzana. Mejora de las condiciones tipológicas y de habilitación de las viviendas.

Conformación de un nuevo frente urbano ante Terraplén y, en su caso, la ribera del Ebro.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.

Residencial o Comercial y análogos en Planta Baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en Plano de Ordenación y cuadro de condiciones y ordenación de la unidad.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: No se establece.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación

Plazo: 4 años.

Como en otras Unidades de Ejecución situadas en el ámbito de la Zona de Intervención Prioritaria ZIP, las condiciones, funcionales, formales y de gestión de

esa unidad, podrían variar, para hacer posible en su caso, la implantación en dicho ámbito de usos dotacionales o terciarios, lo que, en cualquier caso, exigiría la formulación de un nuevo Plan Especial para el área.

Deberá estarse a lo dispuesto en la legislación sectorial ferroviaria, en concreto, con la Ley y el Reglamento del Sector Ferroviario (en la actualidad Ley 39/2003 de 17 de noviembre), debiendo por lo tanto solicitar a ADIF la previa autorización para las actuaciones pretendidas que puedan afectar a las zonas de dominio público y de protección del ferrocarril o a la línea límite de edificación.

UE-10

Objeto:

Corrección de alineaciones en orden a ensanchar la calle Huerto del Rey y configurar una nueva fachada ante el parque de Arguedicas, y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas bajas y superiores.

La ordenación define una franja de espacio libre privado entre el volumen edificado y el parque, que podrá ser destinado a jardines privados o comunes de las viviendas.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en Plano de Ordenación y cuadro de condiciones y ordenación de la unidad.

El cerramiento de los jardines/patios privados ante el parque, será unitario en todo el frente e igual al previsto en unidades adyacentes, y responderá a las condiciones de diseño y acabado material que se establecen en la normativa particular del Área de Reforma AR1 Parque de Arguedicas o a las que en su momento se fijen en el proyecto de urbanización de dicho parque.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: No se establece

En función de las condiciones volumétricas de la unidad no será de aplicación la norma general relativa a frente mínimo de parcela.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación

Plazo: 4 años.

Como en otras Unidades de Ejecución situadas en el ámbito de la Zona de Intervención Prioritaria ZIP, las condiciones funcionales, formales y de gestión de esa unidad, podrían variar, para hacer posible en su caso, la implantación en dicho ámbito de usos dotacionales o terciarios, lo que, en cualquier caso, exigiría la

formulación de un nuevo Plan Especial para el área.

UE-13

Objeto:

Corrección de alineaciones a calle Fosal, Plaza Magdalena y cubrimiento [decía: *de Queiles*] [debe decir: **del río Mediavilla**], y mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas a través de un patio interior de manzana de nueva configuración.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.

Residencial o comercio y análogos en planta baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en Plano de Ordenación y cuadro de condiciones y ordenación de la unidad.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: No se establece.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación

Plazo: 4 años

Como en otras Unidades de Ejecución situadas en el ámbito de la Zona de Intervención Prioritaria ZIP, las condiciones, funcionales, formales y de gestión de esa unidad, podrían variar, para hacer posible en su caso, la implantación en dicho ámbito de usos dotacionales o terciarios, lo que, en cualquier caso, exigiría la formulación de un nuevo Plan Especial para el área.

En su caso, la propiedad municipal de 167,37 m² de suelo libre público, existente en la unidad, de la Unidad de Ejecución 29 del Área de Reparto 3B de la Unidad Integrada 7 del P.G.O.U. y estudio de detalle consiguiente, podría “destinarse” vía reparcelación discontinua a la obtención de alguno de los espacios públicos previstos en la nueva ordenación.

UE-19

Objeto:

Racionalizar el parcelario actual y hacer posible la construcción de viviendas de Protección Oficial.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.

Residencial o comercio y análogos en planta baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en Plano de Ordenación y cuadro de condiciones y ordenación de la unidad.

El Proyecto de arquitectura considerará la existencia del adarve o calle San Antón, a través del cual podría alcanzarse el patio del horno que se libera como espacio de dominio y uso público.

Aprovechamiento tipo: 1,4944

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: No se establece.

Sistema de actuación: Cooperación/Compensación

Plazo: 4 años

Área de Planeamiento Incorporado - UE-5

Objeto:

Apertura de una nueva calle entre las calles Magallón y Cortes. Se trata de un ámbito, en el que por estar en curso de desarrollo urbanístico se incorporan las determinaciones de planeamiento y gestión ya aprobadas definitivamente.

Condiciones funcionales:

Uso de la edificación: Residencial en plantas superiores.
Comercial o análogos en Planta Baja.

Condiciones formales:

Alineaciones y altura. Definidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 19 de julio de 2007 (BON 112 de 7/09/07)

Aprovechamiento tipo: 1,5271

Aprovechamiento patrimonializable: 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente ala unidad de ejecución.

Desarrollo y Gestión:

Parcelación: la establecida en el Proyecto de Reparcelación Voluntario aprobado definitivamente el 18 de julio de 2007 (BON 107 de 29 de agosto) y que se refleja en la ficha adjunta.

Sistema de actuación: Reparcelación Voluntaria

Plazo: 4 años

SISTEMA GENERAL “Huerto de las Arguedicas”

Objeto:

Obtención de suelo destinado a la ejecución de un espacio libre de dominio y uso público.

Condiciones funcionales:

Establecidas en la Normativa particular correspondiente al “Ámbito de Diseño y Reforma Interior AR-1”

Condiciones formales:

Establecidas en la Normativa particular correspondiente al “Ámbito de Diseño y Reforma Interior AR-1”

Desarrollo y Gestión:

Sistema de obtención: De conformidad con el artículo 186 LFOTU, toda vez que se entiende preferente su adquisición, mediante expropiación.

Plazo: 4 años. (Primer cuatrienio del Plan).

Como en otras actuaciones urbanísticas situadas en el ámbito de la Zona de Intervención Prioritaria ZIP, las condiciones, funcionales, formales y de gestión de esa unidad, podrían variar, para hacer posible en su caso, la implantación en dicho ámbito de usos dotacionales o terciarios, lo que, en cualquier caso, exigiría la formulación de un nuevo Plan Especial para el área.

TITULO IV.- ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL

Art. 28.- Zonificación del Plan Espacial.

El ámbito del presente Plan se zonifica a los efectos del régimen de protección, intervención y gestión en distintas Áreas de carácter homogéneo.

1. A los efectos de la protección del Patrimonio Arquitectónico urbano y Arqueológico del Casco Antiguo se distinguen los siguientes Edificios, Entornos y Áreas, que quedan grafadas en el correspondiente plano de ordenación.

a) Bienes de Interés Cultural y entornos de afección.

- Iglesia Catedral de Santa María (RO.16.12.1884; Gaceta 4.1.1885)
- Iglesia de la Magdalena (D.28.12.1983; BOE 1-03.1984)
- Palacio del Marques de San Adrián (D.F. 229/1994, de 21.11.[decía: 1989] [debe decir: 1994] ; BON 5.12.1994)
- Palacio del Marques de Huarte (R.D. 15.12.1989; BOE 21.12.1989)
- Cerro de Santa Bárbara (D.F. 70/1997, 10 de marzo BON 24/03)

De los entornos de afección delimitados sólo el correspondiente al Palacio del Marqués de San Adrián y Cerro de Santa Bárbara lo fueron en el marco de los Decretos Forales por los que fueron declarados BIC correspondiendo el resto de delimitaciones a este Plan Especial razón por la que deberían ser refrendadas por el órgano correspondiente.

b) Edificios y Recintos o Conjuntos Menores Catalogados.

Su listado se ofrece en ANEXO 1 de esta Normativa.

c) Áreas arqueológicas

Área 1. Ámbito declarado BIC, del Cerro de Santa Bárbara.

Área 2. Ámbito delimitado por Paseo del Castillo y calles Terraplén, Carnicerías, Verjas, Portal, Mediavilla, Yeseros, Granados y Herrerías.

Área 3. Ámbito delimitado por calles Carnicerías y Portal y el límite Sur de la ciudad medieval a lo largo de Muro y Paseo de Pamplona.

Área 4. Ámbito delimitado por Plazas de San Juan y Cofrete y las calles Herrerías, Descalzos y Carmen Alta y Baja.

Área 5. Angulo Sudoeste del Casco Antiguo, (zona conventual).

2. A los efectos de Intervención y Reforma Interior previstos por el Plan, se definen y delimitan gráficamente en el correspondiente plano de ordenación, las siguientes Áreas:

- a) Ámbitos de Reforma y de Diseño Unitario (ARDU), entendiéndose por tales espacios urbanos o conjuntos residenciales para los que se prevé un diseño unitario de su arquitectura o urbanización. Se relaciona en la presente normativa y se grafía en planos de ordenación.

3. A los efectos de desarrollo y gestión del Plan, se distinguen los siguientes ámbitos y supuestos que quedan grafiados en el correspondiente plano de ordenación.

- a) Área Preferente de Rehabilitación (APR) conforme prevé el [decía: *artículo 11 del Decreto Foral 287/98, de 28 de septiembre.*] [debe decir: **artículo 86 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.**]
- b) Zona de Intervención Preferente (ZIP), diseñadas por el Plan para procederse a una rehabilitación integrada, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de una manzana o conjunto urbano, el fomento privado de actuaciones de rehabilitación con carácter unitario para ámbitos superiores al de una o varias parcelas; o la obtención de espacios libres o dotacionales. Se grafían en planos de ordenación.
- c) Área de Reparto (AR) y Unidades de Ejecución (UE), a efectos de la gestión del Plan.
- d) Actuaciones Conjuntas (AC) de varias parcelas que sin constituir actuación sistemática y con meros efectos de mejora de la habitabilidad, distribución, o funcionalidad se prevén para que con carácter voluntaria sirvan a sus

propietarios como guía de actuación en caso de rehabilitación de la totalidad de un edificio.

Art. 29.- Régimen Urbanístico de la edificación.

En función de su valor arquitectónico, su estado físico o valor económico y el grado en que respeta los valores ambientales del Casco y se adecua e integra en la ordenación, se asigna a la edificación alguno de los siguientes regímenes urbanísticos que quedan reflejados en los planos de ordenación y normativa particular de cada inmueble:

1. CONSERVACIÓN (C): Régimen asignado a la edificación que ofrece algún grado de interés arquitectónico o ambiental, con independencia de su estado físico o valor económico, se aplica a los edificios incluidos en el Catalogo; y aquellos otros que aún no incluidos en el mismo pero no contraviniendo los valores ambientales característicos del Casco Antiguo, ofrecen un estado que aconseja su mantenimiento.

El primer objetivo es la conservación global de la edificación en las condiciones que se definan particularmente, aunque excepcional y justificadamente cabe la modificación del régimen de autorizaciones de obras cuando se acredite que es posible conseguir la protección y puesta en valor del edificio con otro régimen distinto del recogido en el Catalogo o cuando se haga necesario su sustitución por razones técnicas o económicas y se acredite mediante al menos dos informes periciales contradictorios que no es posible la conservación global del edificio.

Las actuaciones posibles en tales edificaciones, salvo para los supuestos excepcionales y justificados en que quepa la sustitución, serán: Conservación o Rehabilitación.

2. INDIFERENCIA: CONSERVACIÓN-RENOVACIÓN (I): Régimen asignado a las edificaciones que no contraviniendo la ordenación ni los valores ambientales del Casco, ofrecen un estado físico y por tanto, valor económico, en función del cual resulta indiferente su conservación o sustitución por otro de nueva planta. Pueden ser en función de ello, indistintamente, conservados o sustituidos a voluntad de sus propietarios.

Las actuaciones en tales edificios son, en función de si finalmente se opta por conservar o sustituir la edificación, las correspondientes a los regímenes de Conservación o Renovación:

3. RENOVACIÓN (R):

Régimen asignado a las edificaciones que contravienen los valores tipológicos o ambientales del Casco Histórico, no se ajustan a las previsiones de la ordenación, o presentan un deterioro que aconseja su demolición y posterior sustitución por otras de nueva planta.

Se podrán autorizar actuaciones de conservación y obras parciales de consolidación si no afectan a elementos disconformes o si dichas obras se acompañan de actuaciones de acomodación a las previsiones del Plan.

Los edificios acogidos al Régimen de Renovación quedan sometidos a las siguientes condiciones:

- *En caso de realizarse obras de sustitución de la estructura o de obras integrales del edificio deben cumplirse las exigencias establecidas desde las Normas Urbanísticas y, en su caso, desde la Normativa Particular.*
- *No pueden realizarse obras de aumento de volumen sin cumplir con las exigencias que en su caso se definan desde la Normativa Particular.*

4. FUERA DE ORDENACIÓN (FO):

Régimen asignado a edificios que no se ajustan a la ordenación, en el sentido de que dificultan la obtención de un espacio o equipamiento público o contravienen gravemente las normas de habitabilidad.

Por lo que se refiere a los edificios que no se ajustan a la ordenación únicamente se declaran expresamente fuera de ordenación aquellos que dificulten actuaciones programadas por el Plan Especial.

Su listado se recoge en el artículo 36 de esta normativa.

5. INADECUACIÓN URBANÍSTICA: A los efectos de este Plan Especial, se considera inadecuados o impropias aquellas partes de la edificación y usos a los que estén destinadas, que no se ajustan a la ordenación y determinaciones normativas generales o particulares del Plan, y, en particular, todo volumen edificado y añadidos que excedan el fondo y altura máxima permitidos. Las obras posibles en tales

construcciones y el proceso de su adecuación a las determinaciones del Plan son objeto de regulación en el art. 35.

TITULO V.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL.

CAPITULO I.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Art. 30.- Deber general de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y deberán garantizarla conservación de los mismos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como con sujeción a las normas sobre protección del patrimonio y rehabilitación urbana, conforme establece el artículo 87 y 88 LFOTU.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

- a) Los trabajos y obras necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, o igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato que se establecerán en la Ordenanza de Edificación.

3. Dado el carácter de Bien de Interés Cultural del Casco Antiguo de Tudela, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el presente Plan Especial, en desarrollo del artículo 36 LPHE.

4. Las Administraciones competentes cooperaran a la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieren de los límites del deber general de conservación mediante la subvención de las obras necesarias conforme se establezca

en la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y en la normativa foral en materia de rehabilitación.

Art. 31.- Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios de las edificaciones que incluyen elementos exteriores, interiores, volúmenes o alturas descritos como inadecuados o impropios en la normativa particular - fichas de parcela- del presente Plan, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con lo previsto en la Normativa del presente Plan Especial.
2. Dicha obligación se hará efectiva por decisión de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación en la edificación existente que en cada caso establece el Plan, si bien en los supuestos así previstos en la presente normativa la concesión de la licencia dependerá del cumplimiento del deber de eliminar los elementos impropios de la edificación.
3. Las parcelas en las que se encuentren elementos declarados inadecuados o impropios por el planeamiento, no podrán disfrutar de ayudas y subvenciones a la rehabilitación, en tanto no prevean y efectúen la eliminación de los citados elementos y su adecuación a la normativa urbanística particular.

En caso de actuaciones en edificación colectiva, se exigirá al menos que la parte afectada, propiedad del promotor del expediente de rehabilitación, se adecue a la normativa particular, ponderándose por las administraciones actuantes la ejecución de dicha actuación a los efectos de la percepción de ayudas públicas.

4. La Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación podrá condicionar la percepción de ayudas y subvenciones al cumplimiento de las obligaciones particulares de adecuación de los edificios que incluye la eliminación de los elementos impropios o inadecuados. Del mismo modo las Administraciones actuantes podrán establecer ayudas y subvenciones en la normativa foral en materia de rehabilitación a las actuaciones de derribos o eliminación de construcciones o elementos declarados “inadecuados o impropios” por el Plan.
5. La Normativa General de Edificación del presente Plan establecerá las obras que se consideran de interés arquitectónico, histórico y ambiental de carácter general u ordinario; y, las que se consideran de carácter extraordinario a los efectos de su tratamiento por la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación.

Art. 32.- Ordenes de ejecución de obras de conservación.

1. La Administración competente ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos e instalaciones en las condiciones referidas en los artículos precedentes.
2. Las obras se ejecutarán por los propietarios y a su costa dentro del plazo indicado al efecto por la Administración, pudiendo acceder a las ayudas económicas que para el tipo de obras de que se trate se establezca por la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y normativa foral de rehabilitación.

Art. 33.- Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental.

1. Conforme a lo establecido en el art. 88 y 195 de la LFOTU el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas, espacios visibles desde la vía pública o visitables, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con las previsiones del presente Plan.
2. Las obras de ejecución distinguirán:
 - a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios definidas por tanto como obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
 - b) Las obras que excediesen de esos deberes definidas como obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.
3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que estos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las administraciones local, foral o estatal para este tipo de actuaciones en la Ordenanza de Ayudas a la Rehabilitación o normativas de rehabilitación.
4. Las obras de carácter extraordinario que exceden del deber legal de conservación serán costeadas por la administración que las hubiere ordenado.
5. La realización de obras de carácter extraordinario mediante órdenes de ejecución se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) La Administración actuante emitirá la orden de ejecución de forma justificada y la acompañará de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando la forma de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución.

- b) El propietario expresará su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

Art. 34.- Ejecución subsidiaria de las obras.

Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueren requeridos por la administración competente, en el plazo y formas debidas, la entidad que hubiera emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, de patrimonio histórico o de procedimiento administrativo común, podrán proceder a la ejecución subsidiaria.

**CAPITULO II.- EDIFICIOS, ELEMENTOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN;
SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE
EDIFICACIONES.**

Art. 35.- Edificaciones y construcciones declarados inadecuados o impropios.

1. *Los edificios y elementos existentes que resulten inadecuados o impropios, en relación con las determinaciones del Plan, se entenderán integrados en la ordenación en tanto subsistan y no sean objeto de intervenciones que por su magnitud o naturaleza exijan su adecuación volumétrica, ambiental o funcional, no debiéndose considerar, por tanto, como edificios o elementos fuera de ordenación.*
2. *Podrán realizarse en ellos obras de conservación y rehabilitación en orden a garantizar su mantenimiento, permanencia, modernización o adecuación funcional, sin que resulte necesaria su adecuación al Plan, salvo en los supuestos enunciados en el epígrafe siguiente.*
3. *Será requerida la adecuación urbanística del edificio o elemento afectado en los supuestos siguientes:*
 - a) *Obras de ampliación que fueran posibles de acuerdo con las determinaciones del Plan.*
 - b) *Implantación de nuevas actividades o usos permitidos por el Plan.*
- c) *División de viviendas, en las condiciones establecidas al efecto en el artículo 90.*

Art. 36.- Edificación Fuera de Ordenación.

	D. postal	Manzana	Parcela	Régimen Urbanístico
1	Salcedo, 12-10 Interior	M0112	P0099	Fuera Ordenación
2	Serralta, 6	M0189	P0057	Fuera Ordenación
3	San Miguel, 35	M0196	P0328	FO Parcial
4	Yeseros, 6	M0197	P0355	Fuera Ordenación
5	Yeseros, 4	M0197	P0356	Fuera Ordenación
6	Yeseros, 2	M0197	P0357	Fuera Ordenación
7	Granados, 11	M0197	P0358	Fuera Ordenación
8	Granados, 13	M0197	P0359	Fuera Ordenación
9	Cofrete, 23	M0207	P0517	Fuera Ordenación

10	Pasaje, 12	M0224	P0560	Fuera Ordenación
11	Pasaje, 14	M0224	P0561	Fuera Ordenación
12	San Miguel, 44	M0279	P0949	Fuera Ordenación
13	Dominicas, 21 Bis	M0285	P1196	Fuera Ordenación
14	Pasaje, 7	M0233	P0613	Fuera Ordenación
15	Pasaje, 5	M0233	P0614	Fuera Ordenación
16	San Antón, 24	M0234	P0659	FO Parcial
17	San Antón, 8	M0234	P0666	FO Parcial
18	Vieja Plaza 6	M0234	P0671	FO Parcial
19	Vieja Plaza 8	M0234	P0673	Fuera Ordenación
20	Vieja Plaza 9	M0234	P0674	Fuera Ordenación
21	Vieja Plaza 10	M0234	P0675	Fuera Ordenación
22	Pontarrón 3	M0234	P0680	FO Parcial
23	Pontarrón 5	M0234	P0681	FO Parcial
24	Pº del Castillo, 7 (edif. don sillón)	M0235	P0196	Fuera Ordenación
25	San Clemente 1	MO111	PO206	Fuera Ordenación
26	Herrerías 75	MO111	PO208	Fuera Ordenación

Art. 37.- Edificios e instalaciones “fuera de ordenación”.

1. Los edificios o elementos declarados expresamente por el presente Plan Especial como “fuera de ordenación” serán objeto de la actuación prevista en los mismos durante la vigencia del Plan Especial.

La declaración de “fuera de ordenación” podrá abarcar la totalidad del inmueble, o parte del mismo en cuyo caso se tratará de un “fuera de ordenación parcial”.

a) En tanto no se produzca la acomodación a las condiciones de la ordenación, en los edificios declarados Fuera de Ordenación no se permitirán otras obras que las contempladas al efecto en la Ley (art. 84 LFOTU).

En supuestos de Fuera de Ordenación parcial, en las zonas de la parcela o edificación no afectada por dicho régimen se estará a lo dispuesto en el artículo anterior para edificios declarados inadecuados o impropios.

En todo caso, cualquier intervención de ampliación exige la adecuación del edificio a las determinaciones del plan.

b) Usos:

No es posible la implantación de nuevos usos ni la división ó ampliación de las viviendas existentes en edificios o elementos que estén declarados fuera de ordenación.

c) La concesión de ayudas municipales queda vinculada a la efectiva ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Art. 38.- Ruina.

1. Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina de las construcciones en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas con carácter general por el artículo 196 LFOTU y con carácter especial en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados, no supondrá la procedencia de su demolición sin la previa

autorización de la Administración competente de conformidad con lo dispuesto en el art. 24 LPHE. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto de los habitantes no lleva implícita, por sí solos, en modo alguno la declaración de ruina.

4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no exime a los propietarios de sus responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

5. La resolución administrativa que declare el estado de ruina de un edificio podrá imponer la obligación de rehabilitación, para cuya efectividad podrá utilizarse alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Convenio administrativo entre el Ayuntamiento y la propiedad del inmueble, en el que se reflejarán los compromisos que asume cada parte para ejecutar y sufragar la rehabilitación, el plazo para llevarla a cabo y el régimen posterior de uso y disfrute del inmueble.
- b) Expropiación del inmueble o venta forzosa como incumplimiento del deber de conservación legalmente previsto si no se solicita en los plazos establecidos la licencia de rehabilitación o no se ejecuta la obra; y, por razón del incumplimiento de las obligaciones previstas en el art. 36.4 LPHE.

Art. 39.- Derribo.

1. Los derribos que se puedan efectuar en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la preceptiva licencia municipal conforme al art. 189.1.i) LFOTU y no ser impedido por la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico conforme al art. 37 LPHE.

2. En caso de que se produjeran derribos o demoliciones totales o parciales en un edificio o construcción que fuesen ilegales por no contar con la preceptiva licencia, orden de ejecución o por no ajustarse a estas, la propiedad del inmueble y quien ejecutasen materialmente el derribo además de incurrir en las infracciones urbanísticas que prevén el art. 211.10, 212 y 214 LFOTU, podrán ser obligados, en

caso de ser inmuebles catalogados o de especial valor, a la reconstrucción de lo demolido, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

3. En el supuesto de enajenación de fincas, el adquirente soportaría las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en el art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Art. 40.- Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos aquellos que no cumplen las determinaciones establecidas al efecto en el capítulo III (Normas Generales de Usos), del Título VI, (Normas Generales de la Edificación), de la presente Normativa. En los edificios y locales en que existiesen, con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, usos prohibidos, solo podrán realizarse obras de adaptación y adecuación de la actividad a Normativas vigentes.

CAPITULO III.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 41.- Áreas Arqueológicas.

A los efectos de protección del Patrimonio Arqueológico, se entiende por Zona arqueológica todo lugar en cuyo subsuelo existan o se presuma la existencia de restos de épocas pasadas, cuyo estudio requiere la aplicación de métodos de investigación y labores específicas de excavación, clasificación y restauración por parte de técnicos y personal especializado.

Art. 42.- Clasificación.

Las áreas arqueológicas identificadas por el Plan son cinco y aparecen delimitadas en el plano correspondiente.

Área 1

Comprende el ámbito declarado B.I.C. del Cerro de Santa Bárbara, como lugar arqueológico. Incluye todo el monte, así como los laterales de las calles Paseo del Castillo y Padre Ubillos que bordean el monte. Bajo el subsuelo se encuentran los restos más antiguos del poblamiento en Tudela, con cronología ininterrumpida desde el S. IX a.c. Conserva importantes restos fortificados del castillo enterrados en sus laderas y bajo la zona de casas se extendió parte de la judería nueva entre los siglos XII al XV.

Área 2

Comprende el espacio marcado al Norte por la calle Paseo del Castillo, al Este por la calle Terraplén, al Sur por las calles Carnicerías, Verjas y Portal, y al Oeste por las calles Mediavilla, Yeseros, Granados y Herrerías.

Esta zona comprende el núcleo de la Medina islámica y el caserío más importante de la Tudela cristiana. Dentro del núcleo urbano, es aquí donde se han realizado los principales hallazgos.

Área 3

Comprende el espacio entre las calles Carnicerías y Portal y el límite Sur de la ciudad medieval junto al cauce del río Queiles. Parte de su perímetro está formado

por la línea que seguiría la muralla de la ciudad, habiendo aparecido en la excavación de dos solares en la calle Muro. El espacio parece estar sin construir durante la época islámica y comienza a repoblarse rápidamente a partir del S. XII.

Área 4

Comprende la zona que supuestamente ocupó el caserío de la Morería de Tudela, con núcleo a partir de la pequeña mezquita construida en el espacio que hoy ocupa la plaza de San Juan. La zona vendría marcada por las plazas de San Juan y Cofrete, y por las calles Herrerías, Descalzos y Carmen Alta y Baja.

Área 5

Formaría parte de la Morería, pero estaría ocupada por tierras de cultivo al interior de su muralla. Posteriormente, la mayor parte de estos terrenos se ocuparon por diversos conventos a partir del S. XVII.

Art. 43.- Conservación del Patrimonio Arqueológico.

1. Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras en el ámbito del Plan habrá de solicitarse la preceptiva licencia municipal conforme al art. 189.1.g) LFOTU.
2. El procedimiento regulado en este artículo se establece sin perjuicio de lo establecido al respecto en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, o de cualquier otra disposición legal que se dicte al respecto.
3. En las zonas arqueológicas 2, 3, 4 y 5 toda solicitud de permiso de obra de sustitución o nueva planta deberá ir acompañado de un certificado expedido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se indique si sobre el citado solar ya se ha efectuado intervención arqueológica o si es preciso tal intervención, y en este caso, se establecerán las actuaciones a seguir por el promotor durante la ejecución de las obras, que en todo caso no podrán iniciarse en tanto en cuanto no se emita el estudio técnico de la intervención.
4. En el ámbito del B.I.C del Cerro de Santa Bárbara se actuará conforme prevé el Plan de Viabilidad de la Excavación arqueológica del Cerro de Santa Bárbara que promueve el M.I. Ayuntamiento de Tudela.

5.- En caso de ser necesaria la intervención arqueológica previa a una actuación de edificación esta contemplará:

- La inspección previa de la edificación, si se trata de derribos.
- Sondeos manuales en las Zonas 2,3 y 4; y, manuales o mecánicos en la Zona 5 que afecten como mínimo al 10% de la superficie afectada.
- Excavación en los lugares en que los sondeos hayan resultado positivos.

6. La ejecución de la excavación o de los sondeos será dirigida por un técnico competente, bien por los propios servicios arqueológicos municipales o por servicios privados de arqueología.

7. Una vez realizados los sondeos el técnico que las haya dirigido realizará un estudio técnico que se remitirá al M.I. Ayuntamiento y se incorporará a la documentación de la solicitud de licencia. A los efectos de lo señalado en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico, se remitirá un ejemplar del estudio técnico al órgano competente del Gobierno de Navarra. En el caso que las conclusiones del estudio así lo aconsejen, el Ayuntamiento exigirá razonadamente la realización de una excavación arqueológica completa en la superficie afectada y/o realización de un seguimiento arqueológico. En caso contrario, se comunicará al promotor que puede dar comienzo a las obras solicitadas.

8. En función de las conclusiones del estudio, y para garantizar la pervivencia de los restos y objetos de interés, se podrá denegar la licencia o, en el caso de que se conceda, señalar condiciones para la ejecución de las obras. Ante el caso de hallar estructuras o restos de gran importancia el Ayuntamiento de Tudela someterá a la decisión de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Foral de Navarra si se procede a la extracción de los restos y a la protección de las estructuras. En caso que la extracción no fuese posible por motivos técnicos, se intentará su integración en el entorno edificado.

9. Salvo que existan indicios concluyentes de la existencia de restos u objetos arqueológicos en la zona afectada, estarán exentos de las obligaciones señaladas en los números 2 y siguientes de este artículo la excavación de zanjas para infraestructuras y la realización de obras cuya profundidad sea inferior a un metro desde la rasante de la planta baja, o inferior a 50 cm desde la rasante de la planta de sótano. En aquellos casos en los que las zanjas de infraestructuras que se tengan que realizar superen los 50 cm de profundidad desde las rasantes y tengan un desarrollo equivalente cuando menos a la longitud de la manzana a la que afectan, deberán

contar como mínimo con un seguimiento arqueológico aun cuando do existan indicios concluyentes de la presencia de restos u objetos arqueológicos.

CAPITULO IV.- CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Art. 44.- Conservación y reforma de elementos visibles.

1. En aplicación del art. 88 LFOTU el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:

- a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios públicos.
- b) Patios o espacios libres privados comunitarios visibles o visitables desde la vía pública.

2. Para la ejecución de actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico de color, el Ayuntamiento podrá identificar ámbitos formados por conjuntos de traseras, patios de manzana, medianeras o conjuntos de fachadas que pueden ser objeto de estas actuaciones.

3.- Todas las obras contarán con cierres y/o vallados adecuados y que respeten la estética del Casco Antiguo. Asimismo, cuando se ejecuten derribos y no vaya a procederse de inmediato a la nueva edificación, las medianerías resultantes quedarán convenientemente revestidas y el vallado de cierre de parcela será fijo, estando acorde con las edificaciones del Casco Antiguo.

Art. 45.- Protección de elementos singulares del espacio urbano.

1. Son aquellas construcciones y piezas de ornato público que sin tener carácter de edificios constituyen parte integrante de la escena urbana cuya conservación se pretende.

2. Por lo que se refiere a su protección el Plan Especial hace suyo en el contenido del Catálogo relativos a Elementos.

3. El Plan Especial prevé en su Normativa particular un catálogo de materiales y de mobiliario urbano para las actuaciones a llevar a cabo en el espacio urbano, debiendo contemplarse en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

4. Las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser subterráneas. En las actuaciones futuras de urbanización y edificación se contemplará expresamente esta exigencia. En las instalaciones aéreas existentes, se producirá la subterranización mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento de tal forma que conforme se produzca la renovación de redes y reurbanización del espacio público se eliminen los tendidos aéreos.

5. Las compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soporte ni cableado aéreo. En tanto en cuanto no se produzca la subterranización, los cables que discurren por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en línea de medianería en sentido vertical.

6.- Queda prohibida la instalación de antenas parabólicas en fachadas, balcones o huecos visibles desde la vía pública.

Art. 46.- Protección del Patrimonio Natural.

1. El arbolado existente en el Casco deberá ser conservado, cuidado y protegido de las acciones que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para su tala la previa solicitud de autorización al Ayuntamiento.

Art. 47.- Limitaciones a la publicidad exterior.

1. La publicidad exterior mediante carteles, rótulos, anuncios, vallas queda limitada en todo el ámbito del Plan a los que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas, asociaciones o colectivos, el ejercicio de actividades comerciales, mercantiles o profesionales; y, los de información general, turística o de actividades culturales, recreativas o de ocio, siempre que se ajusten a las condiciones previstas por el presente Plan y previa autorización administrativa.

2. Quedan expresamente prohibidas la fijación directa de carteles, anuncios o informaciones sobre edificios, muros o vallas no habilitadas al efecto; y, la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o espacios públicos.

CAPITULO V.- REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 48.- Catalogo.

1. A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección del patrimonio edificado en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, y en cumplimiento de los artículos 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y 63 LFOTU, el presente Plan Especial incorpora el Catalogo del Patrimonio Edificado del Casco Antiguo de Tudela, mediante fichas individualizadas como Anexo a la presente Normativa.
2. El Catalogo del Patrimonio Edificado será de aplicación preferente sobre cualquier normativa u Ordenanza particular que afecte al bien catalogado y se compondrá de normativa general de protección, planos de referencia y de un fichero individualizada de cada bien catalogado donde se especificaran el grado y régimen de protección, así como las actuaciones posibles en el bien.
3. Los edificios catalogados se identifican gráficamente en el plano de ordenación correspondiente y su listado se adjunta en el Anexo I de esta normativa.

Art. 49. Clasificación del Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

1. Tal como se recoge en el Catálogo la protección de los edificios catalogados se establece en tres grados atendiendo a su extensión e intensidad. Los grados 1 y 2 protegen al edificio en su conjunto mientras que el grado 3 asigna la protección sólo a determinados elementos arquitectónicos relevantes, generalmente la fachada, descritos en la ficha particular:
 - a) Grado 1 de protección: Están incluidos en esta categoría los edificios más emblemáticos de la ciudad. Se protegen de forma global para mantener sus características, volúmenes, formas y elementos decorativos. Los edificios incluidos en este grado pueden ser considerados, en todo o en parte, elementos relevantes de la historia de la ciudad y constituyen un hito en la trama urbana.
 - b) Grado 2 de protección: Se incluyen en esta categoría aquellos edificios en los que se reconocen valores arquitectónicos, urbanos o históricos notables y cuya permanencia debe quedar asegurada.

- c) Esos valores, sin de ser de primer orden, destacan del conjunto de forma clara, por lo que son dignos de conservación.
- d) La existencia en su interior, de zonas de menor valor arquitectónico o que han sufrido transformaciones importantes, permite la autorización de un régimen de obras más amplio que en el primer grado.
- e) Grado 3 de protección: Dentro de esta categoría se incluyen el resto de los edificios catalogados. Su principal valor es el de constituir las piezas permanentes de la historia de la ciudad hasta tiempos recientes. Son los mejores ejemplos de los edificios que integran las partes que definen la ciudad reconocible: el centro histórico y los ensanches. A ello se añaden los ejemplares dispersos de la mejor arquitectura de los nuevos barrios. Se catalogan por su carácter único o por constituir los mejores ejemplos entre los de su tipo.
- f) En su mayoría se trata de edificios en los que se protege únicamente la fachada como elemento configurador de la escena urbana cuya permanencia se quiere asegurar.

2. Los elementos, sobreedificaciones, añadidos o partes de edificaciones o espacios catalogados que en las fichas particulares de cada inmueble catalogado se declaren como disconformes, se encuentran en situación de fuera de ordenación, de tal modo que, en tanto no se proceda a su eliminación o sustitución, no podrán autorizarse en ellos otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la estabilidad del mismo.

3. En caso de que algún inmueble catalogado sufriera la declaración de ruina legal conforme prevén los artículos 196 LFOTU y 24 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, se deberá proceder a su sustitución o rehabilitación integral en el plazo máximo de dos años desde la firmeza de la declaración de ruina. La nueva edificación mantendrá las mismas características volumétricas, constructivas, formales y de uso por las que fue catalogada, salvo que, justificada y razonadamente, la administración actuante, mediante la modificación puntual de Plan, autorice la descatalogación del inmueble objeto de ruina.

4. En caso que la ruina se hubiera producido por incumplimiento del deber de conservación del propietario o los supuestos de demolición de un inmueble catalogado, además de constituir infracciones urbanísticas tipificadas en la vigente

LFOTU, supondrán causa suficiente para la expropiación del inmueble al amparo del art. 121 LFOTU.

Art. 50.- Normas relativas a los edificios Catalogados.

El Plan Especial hace suyas las Normas de actuación y criterios de protección establecidos para cada uno de los grados de protección por el P.G.O.U. de Tudela.

Art. 51.- Recintos o Conjuntos Menores Catalogados.

1. Se denominan Recintos o Conjuntos Menores protegidos las áreas o espacios urbanos que, además de valores arquitectónicos, participan de notables valores urbanos o paisajísticos. Lo relevante para su inclusión en este Catálogo no es su extensión, sino el carácter que el recinto imprime a las construcciones y espacios libres situados en su ámbito.
2. Los recintos catalogados se delimitan gráficamente en el Plano de Ordenación correspondiente y su listado se adjunta en el Anexo I de esta Normativa.

Art. 52.- Patrimonio Arquitectónico no catalogado.

Se entiende por patrimonio arquitectónico no catalogado el conjunto de inmuebles que sin presentar valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental singulares, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental por hallarse ubicados en el conjunto histórico de la Ciudad y en el ámbito del presente Plan Especial. Su régimen urbanístico y condiciones de planeamiento, es el establecido de forma individualizada en cada una de las fichas parcelarias de la normativa particular.

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Contenido

Las presentes normas serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial.

Sus determinaciones se establecen con carácter general sin perjuicio de las que en cada caso se precisen en las normas particulares correspondientes a cada parcela o Unidad de Ejecución.

En cuanto no aparezca previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Plan General.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE VOLUMEN

Art. 53.- Parcelario.

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas, en las siguientes condiciones:

- Se permite la agregación de parcelas si el frente exterior de la parcela resultante no excede de 15 metros, y la ocupación superficial por planta, en cualquiera de ellas, no excede de 250 m². En supuestos de parcelas de esquina el frente de la parcela se considerará ante cada una de las calles.

- Se permite la segregación de una parcela siempre que el frente de las parcelas resultantes sea superior a 6 metros, y la ocupación superficial por planta resultante exceda de 50 m².

Excepcionalmente, y en razón de la dimensión previa o características formales de las parcelas agregadas, podrán admitirse excepciones en relación con las condiciones generales establecidas para la agregación y segregación de parcelas, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Estas determinaciones no serán de obligado cumplimiento en las Unidades de Ejecución definidas por el Plan o en las que pudieran definirse con posterioridad a su aprobación, aunque si de la parcelación resultante del desarrollo de la Unidad,

resultaran frentes de parcela superiores a 15 mts., se procurará la fragmentación compositiva y/o material de fachada en orden a asegurar la integración del nuevo edificio en su entorno.

Art. 54.- Alineaciones.

Se definen gráficamente en plano de ordenación.

1. Alineación oficial

Se entiende por alineación oficial la línea límite de la parcela que separa el espacio privado del espacio público.

Salvo que el Plan Especial, o instrumentos que lo desarrollen, señalaran otras, se mantienen las alineaciones actuales.

2. Alineaciones de la edificación.

Exteriores. Respetarán con carácter general las alineaciones oficiales.

No se admiten retranqueos de la edificación en relación con su alineación exterior.

Interiores. Salvo que en la normativa particular correspondiente a cada parcela y edificio se estableciera otra cosa, las alineaciones interiores tienen el carácter de envolvente máxima de la edificación en plantas superiores.

Art. 55.- Rasantes

Salvo fijación expresa de nuevas rasantes en el plano de ordenación correspondiente, se reconocen como oficiales las rasantes actuales. En cualquier caso, los proyectos de urbanización podrán ajustarlas en función de nuevas condiciones de diseño del espacio público.

Art. 56.- Número de plantas y Altura de la edificación

Se entiende por altura la dimensión vertical de un edificio, expresada, indistintamente, como distancia vertical desde la rasante de la acera hasta su línea de cornisa, o como

número total de plantas de la edificación sobre rasante. A estos efectos, se considera planta sobre rasante toda aquella cuyo techo se encuentre por encima de 1 metro en relación con la rasante de la acera.

Salvo que en la documentación gráfica o normativa particular se determine otra cosa, se consolida la altura de la edificación en cuanto se refiere a número de plantas existentes hasta la altura de cornisa actual. Ese valor, tendrá, en cualquier caso, el carácter de máximo, tanto en supuestos de conservación como de renovación.

La consolidación de la altura de un edificio, relativa a su número de plantas, no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbrera o punto más alto de su cubierta, ni de las construcciones y elementos inadecuados urbanística o ambientalmente que, en su caso, pudieran existir sobre la línea de cornisa o plano máximo de cubrición, tal como éstos aparecen definidos en la presente Normativa.

Todo volumen habitable o elemento impropio que exceda la altura de la línea de cornisa o el plano de la cubierta, queda en situación de inadecuación urbanística o, en su caso, de fuera de ordenación expreso.

En intervenciones de nueva planta, sustitución o ampliación de la edificación, se estará a lo dispuesto en la normativa particular correspondiente a cada parcela, y, en su defecto, la altura del edificio resultante no superará la del edificio sustituido, o la menor de los edificios contiguos

En el supuesto de parcelas con frente a dos calles de rasante distinta, la altura máxima permitida en cada una de las fachadas podrá mantenerse, salvo que la alineación interior no lo permita, hasta la mitad del fondo de la parcela.

Art. 57.- Medición de alturas. Altura de cornisa y número de plantas

A los efectos de este Plan Especial la altura de cornisa o altura máxima de un edificio, es la distancia desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en su encuentro con la línea de fachada. Dicha altura se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada. En calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 metros; si el frente edificado excede de 12 metros, la altura se medirá a 6

metros del punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento correspondiente.

Por lo que se refiere a la altura expresada en número de plantas, se contabilizarán las plantas baja y de pisos sin incluir la correspondiente al espacio situado bajo cubierta.

Art. 58.- Cubierta y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

A los efectos de regular el aprovechamiento bajo cubierta y las construcciones por encima de la altura máxima, en función de las características ambientales y tipológicas, se distinguen dos zonas, que aparecen delimitadas gráficamente al efecto.

ZONA 1. (Ámbito central del Casco)

No se permite la construcción de buhardas.

Usos bajo cubierta:

En régimen de Conservación se permite el uso residencial bajo cubierta siempre que aparezca vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior (última planta), y sólo se admiten como viviendas independientes aquellas que ya existieran como tales en el momento de la aprobación del Plan Especial.

En régimen de Renovación no se permite el uso residencial bajo cubierta.

ZONA 2. (Ámbito externo al definido como Zona 1).

Se permite la construcción de buhardas.

Usos bajo cubierta:

En régimen de Conservación, se permite el uso residencial bajo cubierta siempre que aparezca vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior (última planta), y sólo se admiten como viviendas independientes aquellas que ya existieran como tales en el momento de la aprobación del Plan Especial.

En régimen de Renovación se permite el uso residencial vinculado a la última planta.

Con carácter general únicamente podrán emerger del plano de cubierta chimeneas, conductos de ventilación y elementos análogos, así como, en la Zona 2, buhardas, en las condiciones constructivas establecidas al efecto en el artículo 77.

En su caso, se procurará que la caseta de maquinaria del ascensor quede englobada en el volumen definido por falderos de la cubierta, pendiente estará comprendida entre el 30% y el 40%.

Se procurará, en cualquier caso, adecuar el espacio bajo cubierta a las condiciones de volumen y uso establecidas para nuevas edificaciones, en particular si se procede a una reestructuración integral del edificio y/o a la instalación de ascensor.

Las ventanas que pudieran abrirse en el plano de los faldones de cubierta estarán limitadas a una por cada 50 m² de faldón (o fracción) y sus dimensiones serán inferiores a 60x40 cm salvo en el caso de viviendas existentes, en el que se podrá autorizar dimensiones de hasta 90x90 cm cuando sean necesarias para conseguir las condiciones de habitabilidad.

Art. 59.- Planta baja

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio.

En actuaciones de nueva edificación, y salvo que la normativa particular establezca otra cosa, la altura libre de planta baja estará comprendida entre 3 y 3,50 metros.

El nivel del suelo en esta planta no excederá de 15 cm sobre la rasante exterior medida en el punto medio de la fachada ni se situará por debajo de dicha rasante, excepción hecha de edificios singulares o existentes.

En el caso de adecuación a la normativa vigente de locales de planta baja en edificios existentes puede admitirse que el nivel de la planta se sitúe hasta 30 cm por debajo de la rasante exterior.

Excepcionalmente pueden justificarse alturas superiores si ello queda justificado en razón de la altura de edificios colindantes, o, por tratarse de edificios institucionales o dotación pública.

Las determinaciones anteriores no eximirán en cualquier caso del cumplimiento de la Normativa relativa a supresión de barreras físicas y sensoriales vigente.

Art. 60.- Planta de piso

Se entiende por planta de piso toda aquella cuyo suelo se encuentra por encima del forjado techo de planta baja.

En actuaciones de nueva edificación la altura libre de las plantas de piso no será inferior a 2,40 ni superior a 2,80 mts.

Art. 61.- Planta bajo cubierta

Se entiende por planta bajo cubierta la situada entre el nivel superior del último forjado horizontal y el plano inferior de la cubierta. No tiene la consideración de planta de piso.

Su aprovechamiento aparece regulado en el artículo 58.

En supuestos de renovación, la altura interior de la planta bajo cubierta, no excederá en ningún punto de 4,00 mts.

Art. 62.- Planta ático bajo cubierta y terrazas

Se entiende por ático bajo cubierta la planta comprendida entre la cara superior del último forjado horizontal y el plano inferior de la cubierta, que dispone de fachada retranqueada respecto de la alineación general anterior o posterior del edificio, en la

que se abren huecos de iluminación y, en su caso, acceso a terraza.

Aunque se reconoce como característica tipológica del Casco Antiguo la cubierta inclinada de teja cerámica, se permiten cubiertas planas o terrazas, siempre que su superficie no exceda del 15% de la global de la cubierta superior, y no recaigan a la fachada exterior del edificio, por lo mismo solo podrán abrirse en el faldón del patio interior.

En el supuesto de áticos y terrazas existentes que no se ajusten a las condiciones anteriores, no será exigible la adecuación a superficie si exceden del 15% de la superficie global, pero sí su adecuación ambiental, particularmente cuando se trate de edificios situados en conjuntos catalogados o entornos monumentales o, cuando, por su situación, sean fácilmente perceptibles desde el espacio público.

Dicha adecuación podrá hacerse progresivamente, y en ese sentido, se admiten obras parciales de adecuación que, en su caso, repongan el alero y restituyan cuando menos el borde exterior del tejado en un tramo tal que el desarrollo de la cubierta genere un pretil o defensa interior igual o superior a 1,25 metros de altura, eliminando toda coronación o remate inadecuado sobre el espacio público.

Estas exigencias no afectarán a edificios dotacionales o catalogados que podrán ser objeto de un diseño y tratamiento singular.

Art. 63.- Planta bajo rasante

En obras de nueva edificación o sustitución se establece como altura libre mínima en cualquier punto 2,20 metros.

Art. 64.- Vuelos de la edificación.

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta piso que sobresale del plano de fachada o alineación de la edificación.

A los efectos del presente artículo no tienen, pues, la consideración de vuelos, las cornisas y aleros, cuya construcción se regula en el capítulo correspondiente a

Normas Generales de Estética.

2. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen balcones y cuerpos volados.
3. Se entiende por balcón la superficie exterior, en vuelo, que sobresale del plano de fachada.

Se permiten balcones en todas las plantas piso de la edificación.

Su vuelo no será superior a 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 0,60 cm, y la altura de su cerramiento no excederá de 1,20 mts. sobre el nivel del suelo de la planta a la que corresponda.

Su borde exterior será paralelo a fachada.

Podrán construirse ante cualquier hueco de fachada y extenderse ante varios huecos, pero no se aproximarán a menos de 0,60 mts. de la línea medianera con el edificio contiguo.

Los materiales y soluciones aplicables a su construcción aparecen regulados en las Normas Generales de Estética.

4. Se entiende por cuerpo volado todo volumen habitable cerrado que sobresalga del plano de fachada.

Con carácter general, en el Casco Antigo únicamente se permite la construcción de miradores en las siguientes condiciones:

Se entiende por mirador un cuerpo volado, en el que dominen las superficies acristaladas, tanto en su frente como en sus lados, exento y adosado al muro de fachada, constructivamente independientes de la estructura del edificio y articulados con los forjados horizontales.

No podrá construirse miradores en calles cuya anchura sea inferior a 9 mt.

Su vuelo no podrá exceder de 0,60 metros. Su paramento exterior será paralelo a fachada y su plano lateral no se aproximará a menos de 0,60 mts. de la línea medianera con el edificio contiguo.

Podrán corresponder a una o varias habitaciones, y su construcción es posible en cualquier planta-piso de la edificación. Respetarán, en cualquier caso la composición general de huecos de fachada y la tipología constructiva y la estética de las edificaciones del Casco Antiguo.

En cualquier caso, la dimensión de los huecos de paso a su ámbito será la que con carácter general se establece en la regulación de huecos de fachada.

La carpintería utilizada en su construcción se regula en las Condiciones Generales de Estética.

Los vuelos de cuerpos cerrados de obra de fábrica y, en general, no acristalados que existan en la edificación, quedan en situación de inadecuación urbanística y deberán ser eliminados, sustituidos o reformados, particularmente si se encuentran en un conjunto catalogado o entorno monumental.

Art. 65.- Elementos salientes

Además de cornisas y aleros, cuya construcción y condiciones de ejecución aparecen reguladas en Normas Generales de Estética, se admiten impostas, molduras y elementos análogos que aparezcan integrados a la construcción, siempre que no sobresalgan más de 15 cm del plano de fachada.

Por lo que se refiere a elementos decorativos o comerciales situados en planta baja aparecerán integrados a la composición y decoración general del edificio o local correspondiente y no sobresaldrán del plano de fachada más de 15 cm hasta 2,20 metros de altura y de 40 cm a partir de esa altura.

Art. 66.- Fondo máximo edificable

En edificios existentes, el fondo máximo será el actual, salvo que el Plan determine otra cosa o existan elementos inadecuados en su fachada posterior.

En intervenciones de nueva planta, sustitución o ampliación de la edificación salvo que la normativa particular precise otra cosa podrá autorizarse, justificadamente, que el fondo edificado sea igual al de la menor contigua o incluso a la media de las

contiguas, no superando, con carácter general 15 metros.

Art. 67.- Ocupación

Salvo que se determine otra cosa, la ocupación máxima de parcela es la obtenida por aplicación del fondo máximo edificable en Planta Baja desde la alineación exterior.

Art. 68.- Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable por parcela es la obtenida por la aplicación a la superficie ocupable del número de plantas permitido.

Art. 69.- Patios de parcela

1.- Patio interior de Parcela.

Se entiende por patio interior de parcela o patio de luces el patio interior a la edificación practicado para proporcionar iluminación y ventilación a sus viviendas y/o elementos comunes.

Sus dimensiones, superficie y configuración, mínimas, respetarán en obras de nueva planta las condiciones exigidas en las Normas de Habitabilidad vigentes.

Se permite su cubrimiento con cubierta plana a nivel del forjado de techo de planta baja.

En la edificación existente, se admiten patios inferiores a los mínimos exigidos en obras de nueva planta pero queda prohibida la reducción de su superficie, con independencia de que, sea necesario, eliminar cuerpos o elementos añadidos que ocupen su ámbito.

2.- Patio de fondo de Parcela.

Se entiende por patio exterior o patio de fondo de parcela, el espacio existente entre la alineación interior de la edificación y el límite o alineación interior de la parcela.

Salvo que el Plan Especial determine expresamente otra cosa, no podrá ser edificado.

CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA

Art. 70.- Composición y carácter unitario de las fachadas

La composición de las fachadas (incluidos todos los elementos que las configuran: zócalos, miradores, carpinterías, persianas, rótulos,...) de los edificios será unitaria y se extenderá a todas sus plantas incluida la Planta Baja. Cada una de las fachadas tendrán un tratamiento de idéntica textura y calidad en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la cubierta hasta su encuentro con la calle, salvo que quiera subrayarse la condición de zócalo de la edificación que caracteriza a las plantas bajas, en cuyo caso, y al margen de que su tratamiento deba aparecer integrado al de plantas superiores, puede acudir en sus fachadas a soluciones materiales distintas a las empleadas en el resto del edificio.

El plano general de fachada de la planta baja coincidirá con el de plantas elevadas.

Se consideran Fuera de Ordenación, por razones ambientales cuantos elementos derivados de nuevas tecnologías se manifiestan en fachadas y, por lo mismo queda prohibida su instalación salvo imposibilidad manifiesta de su ocultamiento, supuesto en que se exigirá su integración compositiva material y ambiental.

Art. 71.- Forma y dimensión de los huecos de fachada.

En plantas Superiores los huecos serán análogos en forma y dimensión a los característicos de la edificación común existente que, en virtud de la lógica constructiva tradicional, resultan siempre de componente vertical en plantas superiores, excepción hecha de la última planta, donde puede ser cuadrados e, incluso de componente horizontal.

Sus dimensiones en dichas plantas elevadas no excederán, excluida la planta superior, de 1,20 x 2,80 m y dispondrán siempre de una mocheta no inferior a 15 cm.

En Planta Baja los huecos no tendrán una anchura superior a 3 mts., salvo en calles de sección reducida en que, por razones funcionales, el Ayuntamiento podrá admitir anchuras superiores. En cualquier caso, se procurará que las zonas opacas

dominen sobre los huecos.

Art. 72.- Composición de huecos.

Los huecos se dispondrán siempre que sea posible en ejes verticales de composición, tanto la entrada del portal como el hueco o huecos correspondientes a otros locales de la planta baja se inscribirán en lo posible en la composición aplicada al resto de la fachada.

La norma anterior, como por lo demás las relativas a forma y dimensión de los huecos, se entiende referida a la edificación común destinada básicamente a uso residencial.

Los edificios singulares no habrán de ajustarse a las exigencias recogidas en este y en el anterior artículo, aunque sí que deberán respetar la estética de las edificaciones del Casco Antiguo.

Art. 73.- Composición de planta baja.

Se procurará que el plano general de la fachada de la planta baja coincida con el de plantas elevadas. No obstante, se admite el retranqueo de la alineación de los locales de planta baja en una dimensión no superior al 50% de su frente, en orden a no comprometer su uso comercial siempre que en la alineación exterior del edificio se sitúe la persiana o elemento de cerramiento.

Portal y locales de planta baja contarán con entradas independientes. El acceso al portal se situará en el plano de fachada del edificio de suerte que no se produzcan en ningún caso servidumbres o dependencias de paso al portal a través de espacios vinculados al uso comercial.

Los locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

Art. 74.- Decoración de planta baja.

El proyecto de decoración de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada.

La decoración aplicada a la fachada en esa planta no excederá en ningún caso del nivel inferior del forjado que constituye su techo.

La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será en todo caso análoga a las tradicionales, no pudiendo quedar enmarcadas por la decoración, materiales y elementos que participen del valor arquitectónico del edificio. Se podrán utilizar como materiales de decoración preferentemente aquellos que constituyan el resto de la fachada.

En el caso de que se pretenda dar a la planta baja un tratamiento de zócalo de la edificación, podrá utilizarse aplacado de piedra cualquier material pétreo siempre que su imagen y color sea compatible con el de ésta y previa justificación de su idoneidad por razón de mantenimiento y limpieza.

Se prohíben los cajones de persianas que se manifiesten exteriormente.

Art. 75.- Rótulos

Se podrán instalar rótulos de acuerdo con las siguientes condiciones.

1. En planta baja:

Se procurará su colocación en el propio hueco de iluminación de los locales. No obstante, cuando a juicio del órgano municipal competente se estime que no queda afectada la composición general del inmueble, puede autorizarse la colocación de rótulos sobre los muros siempre que la solución adoptada respete y subraye la composición general de la fachada.

2. En plantas elevadas:

Se podrán instalar rótulos dentro de los huecos de iluminación.

Queda expresamente prohibido fijar rótulos a los balcones y miradores.

Las condiciones a cumplir por los rótulos son las siguientes:

- Salvo los situados en plantas elevadas y las placas en planta baja indicadoras de actividades profesionales, se configurarán preferentemente a base de letras sueltas, aunque el Ayuntamiento permitirá los rótulos compactos, si se resuelven en los materiales tradicionales de forja y madera o aquellos que se admiten para carpinterías y contraventanas, siempre que se inscriban en la composición de la fachada.
- En su caso, las letras sueltas se ubicarán prioritariamente sobre elementos transparentes o bastidores metálicos al objeto de no dañar la fachada salvo que se estime por parte del Órgano Municipal competente que no existe inconveniente en colocar las letras individualmente.
- No se autorizará la instalación de rótulos que no reúnan las condiciones señaladas anteriormente, salvo en los casos en los que éstos formen parte del diseño integral de la fachada, y respondan a una concepción global de la misma que será justificada.

Para la iluminación de los rótulos puede aplicarse las siguientes soluciones.

- Rótulo iluminado, desde el exterior.
- Rótulo luminoso mediante letra cajeadada con iluminación en su interior.
- Quedan prohibidos los rótulos en banderola, excepción hecha de aquellos que supongan el mantenimiento o recuperación de motivos tradicionales, siempre que aparezcan resueltos en forja o madera. Su vuelo será el máximo autorizado para balcones en función de la anchura de la calle y la altura mínima libre bajo el mismo de 2,20 metros, sin exceder su cota superior de la correspondiente a la planta baja del edificio.

Art. 76.- Muros.

Los muros de fachada pueden presentar cualquiera de los siguientes acabados:

- Fábrica revocada y pintada en colores ocre y terrosos. El Ayuntamiento podrá admitir otros colores cuya elección resulte justificada en razón de la condición singular del edificio o elemento al que se aplique, así como, en su caso, en procesos de restauración, en los que la variación cromática resulte fundamentada.

- Fábrica revestida por tendido con materiales coloreados en masa.
- Fábricas y aplacados de piedra, en piezas cortadas ortogonalmente y textura no pulida.
- Se permiten fachadas de ladrillo caravista de color ocre o terroso en las que domine el aparejo a soga, con llaga enrasada, formadas por piezas de altura no superior a 6 cm. El Ayuntamiento podrá admitir soluciones materiales y constructivas distintas, en razón de la condición singular de determinados edificios y, en particular, en edificios destinados a equipamiento.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados dentro del tratamiento general con la utilización de un material con calidad similar al empleado en fachadas.

En ningún caso está justificado picar los revocos o acabados superficiales de los muros para descubrir la fábrica interior de una fachada si se aprecia que ésta no había sido concebida como fachada vista.

El acabado en planta baja se realizará de acuerdo a lo señalado en el artículo correspondiente a “Decoración en planta baja”.

Art. 77.- Cubiertas y Buhardas.

1. Cubiertas.

La cubierta se resolverá con un tejado de faldones continuos, que salvo imposibilidad manifiesta, recogerá el agua de lluvia en las líneas de cornisa o fachada del edificio. Las aguas serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes del mismo material a la red de alcantarillado. Si canalones y/o bajantes fueran vistos serán metálicos, -en ningún caso de plástico-, y éstas últimas serán de material resistente al impacto o irán protegidas en sus dos metros inferiores.

En su caso, las cubiertas planas o azoteas no se manifestarán en la fachada exterior de la edificación y, por lo mismo solo podrán abrirse en el faldón del patio interior. Su superficie no podrá exceder, salvo supuestos preexistentes, del 15% de la superficie de la cubierta superior, no quedando, por tanto, incluida en esa superficie la correspondiente a construcciones de planta baja que ocupen el interior de las parcelas a partir del fondo máximo edificable, en las que es posible la solución de cubierta plana en toda su extensión.

Se utilizará como elemento de cubrición del tejado la teja cerámica curva o mixta en su color natural, dentro de una gama que va del ocre al rojo pálido.

Se utilizará preferentemente el zinc o materiales análogos como cobre o plomo, para remates, encuentros de elementos emergentes o bordes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Igualmente se prohíbe el forrado de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

2. Buhardas.

En el ámbito central del Casco, denominado Zona 1 y delimitado gráficamente al efecto (plano adjunto), no se permite la construcción de buhardas.

En el resto el Casco Antiguo o Zona 2, se permite la construcción de buhardas en las siguientes condiciones.

La anchura del hueco no será superior a 90 cm. Sus paramentos laterales se resolverán en los materiales establecidos para remates, bordes y elementos emergentes de cubierta, esto es zinc, cobre, plomo o acabados ligeros análogos, y su grueso aparente no excederá de 15 cm.

Su cubierta se resolverá a una o dos aguas y en su formación se emplearán los mismos materiales aplicados a formación de paramentos laterales o el material empleado en la formación del resto del tejado.

Art. 78.- Aleros.

El alero es un elemento de obligada construcción en la edificación común y no será en ningún caso simple prolongación del forjado. Su vuelo y canto queda regulado de la misma forma que los balcones.

El alero será de directriz longitudinal horizontal y continua. Pueden admitirse en casos especiales, previo informe de los Servicios Municipales competentes, soluciones alternativas como aleros curvos.

Art. 79.- Balcones.

Serán de piedra natural o artificial, estructura metálica. Su canto no excederá de 18 cm ni será inferior a 12 cm.

Su protección o barandilla estará formada por elementos metálicos macizos dispuestos verticalmente, rematados en su zona superior por una pletina que puede llevar o no un pasamanos, asimismo metálico e inferiormente por un perfil del atado anclado puntualmente a la losa.

Excepcionalmente se podrá acudir a soluciones ornamentales distintas, en hierro fundido.

Art. 80.- Miradores.

El material a emplear en su formación y su diseño serán acordes con la estética de las edificaciones del Casco Antiguo y cumplirá con la ordenanza general correspondiente a carpinterías. No se permitirá ampliación de los huecos existentes para integrar la habitación con la superficie del mirador.

Art. 81.- Acceso a portales.

Su diseño se integrará tanto con el de la fachada comercial de planta baja, como con el resto de las plantas.

Art. 82.- Ascensores.

La instalación de ascensores es posible siempre y cuando el cuarto de máquinas quede englobado dentro del volumen general del edificio y no emerja sobre el plano de cubierta.

Será de obligada instalación en todo edificio de nueva planta de más de cuatro plantas.

Art. 83.- Escaleras.

El diseño de la escalera de los edificios responderá a las condiciones establecidas en el artículo correspondiente a condiciones de habitabilidad de viviendas o, de ser más exigentes, a las correspondientes al uso distinto del de vivienda a que se destine el edificio.

Con carácter general, la escalera dispondrá de iluminación y ventilación a patio.

En situaciones consolidadas, la escalera puede iluminarse y ventilarse cenitalmente. Siempre que lo permita la anchura de la parcela, y en cualquier caso, cuando ésta sea resultado de una agregación de parcelas, dispondrá de un hueco central que permita la llegada de luz a plantas inferiores.

Para asegurar la ventilación de la caja de escaleras se colocarán junto al lucernario rejillas de superficie suficiente para asegurar el tiro. Por el mismo motivo, en el acceso al portal se asegurará la entrada de aire.

Art. 84.- Carpinterías.

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores.

Sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada y de aluminio lacado o anodizado en tonos preferentemente oscuros y que sean acordes con la estética de las edificaciones del Casco Antiguo. No se permite el color blanco (en ningún caso), ni los metalizados (salvo en los casos de edificación de nueva planta).

Quedan expresamente prohibidas las carpinterías de P.V.C. y materiales análogos.

Art. 85.- Persianas.

Las persianas de un edificio serán del mismo diseño, material y color cuando menos en todas sus plantas superiores, salvo empleo de persianas ligeras

colgantes desmontables que podrán emplearse individualmente en cada vivienda del edificio.

Los cajones de persiana quedarán ocultos en la fábrica o integrados en el propio plano de la carpintería (respetando las dimensiones mínimas de mocheta), salvo que se planteen soluciones de composición unitaria para el conjunto de la fachada que se consideren aceptables, respetando en todo caso la estética de las edificaciones del Casco Antiguo. Los materiales a emplear serán los establecidos para carpinterías

Art. 86.- Instalación de Servicios.

Con carácter general y salvo bajantes de pluviales, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas exteriores del mismo. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de acometidas de gas natural previa aprobación del correspondiente proyecto técnico de implantación de gas en el Casco Antiguo, presentado por la Compañía Suministradora.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USO

Art. 87.- Uso principal o característico.

Se reconoce como uso característico del Casco Antiguo el uso residencial.

Art. 88.- Usos permitidos.

1.- Usos permitidos en sótanos.

- Usos vinculados al uso de la planta baja o superiores, exceptuando el residencial.
- Garaje.

2.- Usos permitidos en espacios libres de la parcela.

- Área libre.
- Huertos o jardines comunes o privados.

3.- Usos permitidos en planta baja.

- Comercio menor de 500 m²
- Talleres y pequeñas industrias artesanales menores de 500 m².
- Aparcamientos menores de 250 m².
- Almacenes menores de 250 m².
- Usos vinculados a las plantas superiores.
- Despachos y oficinas.
- Oficinas de seguros, bancarias y de ahorros, excepto en la Plaza Nueva y la C/Gaztambide, en donde se prohíben totalmente.
- Salas de baile menores de 500 m².
- Espectáculos, restaurantes, centros de reunión y sociedades recreativas menores de 500 m²,
- Bares y cafeterías menores de 500 m².
- Actividades dotacionales.
- Residencial individual.
- Residencial colectiva.

4.- Usos permitidos en plantas elevadas.

- Residencial individual.
- Residencial colectiva.

- Restaurantes y actividades análogas menores de 500 m².
- Talleres y pequeñas industrias menores de 100 m².
- Despachos, oficinas e instalaciones bancarias de ahorros y de seguros, Usos vinculados al uso de la planta baja menores de 500 m².
- Residencias, pensiones y fondas.
- Actividades dotacionales.

5.- Usos permitidos en entrecubierta.

- Uso Residencial:
 - En la Zona 1 se permite en régimen de Conservación siempre que aparezca vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior admitiéndose solo como viviendas independientes aquellas que ya existieran como tales en el momento de la aprobación del Plan Especial. En el Régimen de Renovación queda prohibido el uso residencial bajo cubierta
 - En la Zona 2 se permite tanto en régimen de Renovación como de Conservación siempre que aparezca vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior (última planta)
- Servicios de la propia vivienda.

Art. 89.- Usos Prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos aquellos no permitidos en el Artículo anterior.

En particular quedan prohibidos los almacenajes de chatarras y de todo tipo de materiales que impliquen suciedad, abandono, insalubridad e higiene.

Usos y actividades cuyas licencias no caduquen, existentes con antelación a la aprobación del Plan y prohibidas en este artículo, podrán ser objeto de reformas conforme a ordenanzas, siempre que estas no supongan ampliaciones globales ni apertura de accesos al público por calle diferente a la permitida en aquella licencia y ateniéndose su funcionamiento a las condiciones, medidas correctoras y horarios que en su caso se determinen en la normativa de Actividades Clasificadas o la que resulte de aplicación para evitar molestias a los residentes.

Art. 90.- Regulación del uso Vivienda.

Se entiende por vivienda todo espacio destinado al alojamiento de una familia o unidad asimilable. Quedan asociados a este uso los despachos profesionales o actividades análogas en las condiciones fijadas en el cuadro de compatibilidad de usos.

1. Condiciones generales de uso.

Toda vivienda de nueva construcción deberá ser exterior entendiéndose por tal aquellas que cuente, cuando menos, con una habitación de uso común, y un frente mínimo de 6 metros, o la anchura total de la parcela, si fuera inferior a dicha dimensión, dando a calle, plaza o patio de manzana de uso público.

Si dicha anchura fuera superior a 5 metros, la vivienda contará cuando menos con dos huecos a fachada.

En el supuesto de que únicamente de frente a patio de manzana será preciso que esté considerado en el Plan como espacio público y, participe de esa condición y se encuentre debidamente urbanizado.

2. Número de viviendas.

Con carácter general, las actuaciones de rehabilitación no incrementarán el número de viviendas existentes salvo en los supuestos siguientes:

- División de viviendas cuya superficie sea superior a 125 m² útiles, siempre que las viviendas resultantes cumplan la Normativa de Habitabilidad vigente y respondan a las condiciones de vivienda exterior definidas con carácter general.
- Reconversión de usos no residenciales que existieran en alguna de las plantas del edificio.
- Utilización del espacio existente bajo cubierta en las condiciones establecidas al efecto art. 58 y art. 88

En edificios sometidos al régimen de renovación el número de viviendas no será superior al del edificio sustituido, salvo que en la Normativa Urbanística Particular correspondiente se determine otra cosa.

1. Superficie y Programa.

Se estará a lo dispuesto por la Normativa vigente en la materia.

2. Dotación de aparcamientos.

En general no se exige dotación de aparcamientos en ninguno de los regímenes previstos para la edificación.

En supuestos de Renovación se estudiará la posibilidad de dotar al nuevo edificio de aparcamientos al servicio de viviendas siempre que fuera posible su habilitación en sótano.

En cualquier caso, en el ámbito del Casco Antiguo no será de aplicación la Normativa del Plan General que regula las condiciones de ejecución de garajes, en particular, las relativas a previsión de plataforma horizontal en salidas, dimensión de accesos y pendiente de rampas.

Art. 91.- Usos Dotacionales

El sistema general de equipamientos, representado gráficamente en el plano de ordenación Equipamientos y Espacios libres, comprende el conjunto de dotaciones existentes o propuestas, más significativas del Casco Antiguo.

La identificación gráfica de tales equipamientos se hace sin perjuicio de la existencia de otros, públicos o privados, no representados.

Salvo determinaciones específicas del Plan Especial recogidas en dicho, la implantación de usos dotacionales se regulará de acuerdo con las normas establecidas al efecto por el Plan Municipal.

Se permite la ampliación de equipamientos –públicos o privados- existentes siempre que dicha ampliación se justifique en razón de la pervivencia del equipamiento y resulte coherente con la ordenación.

Cuando se trate de equipamientos docentes, la ampliación podrá ocupar espacios vacantes del recinto escolar, contribuyendo a conformar físicamente en la medida en que sea posible, el espacio público exterior.

CAPITULO IV.- NORMAS HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD.

Art. 92.- Condiciones generales.

Salvo determinaciones particulares del Plan Especial se cumplirán las condiciones establecidas con carácter general por el Plan Municipal.

Art. 93.- Condiciones particulares.

Para asegurar la ventilación de alcobas o cocinas integradas, en su caso, en la sala de estar y/o comedor a través de la estancia de uso común, se dispondrá cuando menos, de un hueco de 2 metros de altura por 1,25 metros de ancho. En casos especiales por razón de garantizar una correcta distribución de las piezas, podrán admitirse soluciones alternativas, siempre que la superficie de ventilación sea como mínimo equivalente a la señalada.

En habitaciones bajo cubierta sólo se computa como útil la superficie cuya altura libre sea al menos de 1,80 metros, siempre que la altura media de la habitación sea como mínimo de 2,20 metros.

TITULO VII.- NORMATIVA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- EDIFICACIÓN

Art. 94.- Ficha Urbanística de Normativa Particular

La Normativa Urbanística Particular que constituye un Anexo al presente Título, pormenoriza para cada parcela, y edificio, las condiciones y determinaciones previstas con carácter general por el Plan Especial, definiendo, en su caso, actuaciones que proceden de acuerdo con tales determinaciones generales.

Dicha Normativa Particular, que aparece recogida en forma de Ficha Urbanística para cada una de las parcelas, desarrolla y complementa a un tiempo la Normativa General.

En cuanto instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan, el hecho de que se establezcan condiciones particulares para cada parcela y edificio no exime del cumplimiento del conjunto de Normas de Edificación establecidas con carácter general en el Título VI de esta Normativa.

En este sentido el contenido recogido en las fichas de normativa particular no es limitativo ni excluyente y, en lo que se refiere a actuaciones necesarias, se limita básicamente a identificar las obras precisas para adecuar urbanística y ambientalmente la edificación, en sus elementos más fácilmente perceptibles, desde el espacio público.

Según ello, con independencia de las que se determinan expresamente en la ficha, los propietarios están obligados a ejecutar cuantas actuaciones resulten precisas para adecuar, física y funcionalmente, edificio y parcela, a las determinaciones del Plan, establecidas en su documentación gráfica, -planos de ordenación-, y Normativa General.

En otro orden de cosas, la ficha urbanística particular constituye un documento abierto que deberá ser actualizado en el proceso del desarrollo del Plan, a partir de un conocimiento más detallado de la realidad, por otra parte, cambiante, de cada edificio, viviendas y elementos que lo constituyen, así como en función de las distintas acciones de reforma que sobre él puedan producirse, lo que aconseja una

estrecha relación entre la administración municipal y la actividad de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas.

Con objeto de documentar la tipología de las edificaciones del Casco todo proyecto de nueva planta o rehabilitación, siempre que ésta sea integral y afecte a todas las viviendas de un inmueble, se ofrecerá al Ayuntamiento un soporte magnético de suerte que las plantas más características del edificio se incorporen a la ficha urbanística en el espacio habilitado a tal efecto.

A los mismos efectos, se ofrecerá una foto digitalizada que en su caso sustituya a la del edificio antes de su sustitución o reforma.

TITULO VIII.- NORMATIVA DE URBANIZACIÓN Y REFORMA

Art. 95.- General. Principio de intervención.

Las actuaciones responderán al principio general de cualificación y homogeneización de la escena urbana que contribuya a diferenciar e identificar al Casco Antiguo en relación con su entorno.

Art. 96.- Pavimentación e infraestructuras y alumbrado.

Se adoptarán, con carácter general las soluciones aplicadas en las obras de reurbanización ya iniciadas. Con objeto de racionalizar el proceso de urbanización, toda obra de pavimentación y/o renovación de redes se aprovechará para reformar o hacer posible la reforma futura de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado), o complementarias (Telefónica, Gas, TV por cable, ...).

Con objeto de eliminar su impacto ambiental se procederá al soterramiento progresivo de los tendidos aéreos existentes en el Casco. Este criterio será de aplicación prioritaria en dos recintos catalogados, bien entornos BIC o Conjuntos Menores. Queda prohibida expresamente la instalación de nuevos tendidos aéreos.

Art. 97.- Jardinería y Arbolado.

Se respetarán, salvo causa justificada, los elementos de jardinería y arbolado existente y se procurará incorporar al espacio público o patios interiores de manzana nuevo arbolado.

Art. 98.- Mobiliario urbano.

Se procurará la homogeneidad del mobiliario –bancos, papeleras, luminarias, bolardos, hitos y señalización en todo el ámbito del Casco Antiguo, y en particular en cada uno de los ámbitos de reforma y diseño unitario delimitados.

Art. 99.- Ámbitos de reforma y diseño unitario (ARDU)

A efectos de que su reforma, urbanización y amueblamiento se produzcan en los términos de homogeneidad deseables, se definen ámbitos de intervención que se conviene en denominar Ámbitos de Reforma y Diseño Unitario (ARDU).

En todos ellos, así como en otros que pudieran delimitarse en desarrollo de las previsiones del Plan, se redactarán proyectos de urbanización u obras complementarias previos a cualquier intervención de carácter global.

En ámbito del Paseo de Herrerías, cuya reforma aparezca asociada a la posible construcción de un aparcamiento subterráneo, el proyecto de urbanización correspondiente será vinculante a todos los efectos para la empresa adjudicataria de las obras.

Los ámbitos enunciados aparecen delimitados gráficamente en el plano de Ordenación correspondiente y constituyen áreas mínimas de intervención, que, en su caso, pueden asociarse para construir un ámbito de mayor dimensión.

Los criterios de intervención que deben guiar el desarrollo de los futuros proyectos de urbanización se establecen para cada uno dichos ámbitos en los epígrafes siguientes.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Construcción de un parque público.

Condiciones Funcionales.

El parque formará parte del Sistema general de áreas libres del Casco Antigo y la ciudad y constituirá un dominio peatonal de uso público.

Condiciones Formales y ambientales.

Diseño y tratamientos materiales se integrarán en una solución unitaria con los aplicados en espacios próximos pertenecientes al ámbito del Mediavilla.

La huella del antiguo río Mediavilla se manifestará formal y materialmente en el parque.

Se procurará la definición de un ámbito central pavimentado que a modo de plaza participe de cierta autonomía formal y regularidad.

Desarrollo y Gestión.

El área constituye un Sistema General

Método de obtención: cesión obligatoria derivada de su adscripción al Área de Reparto.

Actuación programada en el primer cuatrienio del Plan.

El proyecto de urbanización correspondiente será único para el ámbito delimitado y se ejecutará en una sola fase.

Se sugiere la convocatoria de un Concurso de Ideas, en orden a la adjudicación del proyecto.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación correspondiente a Desarrollo y Gestión, viene a coincidir con el trazado del río Mediavilla.

Objeto de la actuación.

Copiar de la memoria

Condiciones Funcionales.

La condición lineal del paseo y el hecho de que su continuidad aparece comprometida en distintos puntos de la trama, aconseja intervenir por fases, en el sentido iniciado ya en el tramo Huerfanicos-Terraplén.

Condiciones Formales y ambientales.

Diseño y tratamientos materiales serán iguales o análogos a los aplicados en el tramo Huerfanicos-Terraplén, en cualquier caso adaptados a las características diferenciadas de cada uno de los espacios adyacentes al trazado del antiguo río.

Desarrollo y Gestión.

Actuación no programada salvo en su primer tramo (Oeste)

En los primeros tramos, entre las Calles San Francisco Javier y Granados, las intervenciones se vinculan al desarrollo de las áreas AR11, Ampliación de Yeseros, y AR12, Parque de la Muralla.

Se recomienda la redacción de un proyecto único de urbanización, que debería extenderse tanto al ámbito del antiguo cauce como a los espacios adyacentes AR11 y AR12, aunque la ejecución de dicho proyecto se resuelva en momentos distintos.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Recuperación de la plaza como espacio preferentemente peatonal.

Condiciones Funcionales.

La plaza constituirá un dominio público peatonal, en el que el tráfico ordinario se limitará a su costado Sur, en orden a facilitar la transición entre Carrera y María Ugarte.

En el resto de la plaza sólo se permitirá tráfico de carga y descarga, así como, en su caso, transporte público.

Condiciones Formales y ambientales.

La reforma exige una nueva pavimentación de la plaza coherente con su condición de espacio peatonal, así como nuevo alumbrado, mobiliario y equipamiento urbano.

El proyecto de urbanización correspondiente además de precisar las características de pavimentos, mobiliario, alumbrado,... fijará las condiciones de ocupación del costado Norte de la plaza por terrazas de bares y cafeterías, así como, el diseño y características de toldos, maquinarias, cabinas, soportes de información y señalización, kioscos,...

Desarrollo y Gestión.

La actuación aparece programada en el primer cuatrienio del Plan.

Se redactará un proyecto único de urbanización, en desarrollo de los resultados de un concurso previo de ideas.

Herrerías.**Ámbito.**

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Reforma del paseo como espacio peatonal.

Condiciones Funcionales.

Eliminación de tráfico ordinario y aparcamiento de superficie en todo el ámbito del paseo que será destinado a uso peatonal.

Limitación del tráfico de paso al andén Oeste del paseo, de acuerdo con las previsiones recogidas en el plano correspondiente a Tráfico y Peatonalización.

Restricción de acceso rodado al andén Este e interior del Casco, al transporte público, residentes, carga y descarga.

Condiciones Formales y ambientales.

El paseo contará con sección única, en la que se balizará una banda de rodadura que acote el recorrido de automóviles tanto en su costado Oeste, como en los tramos en que en otras zonas exista un tráfico restringido a carga y descarga o residentes.

En cualquier caso, habría que tratar de forma homogénea con un pavimento de textura pétreo, el andén central que vendría a ser un espacio diáfano y ocuparía el ámbito del posible aparcamiento inferior cuya dimensión transversal estaría en torno a 16 metros.

Se dispondrá cuando menos una alineación de árboles de cierto porte a ambos lados del andén central y con objeto de rematar el paseo podría construirse una fuente ornamental en su cabecera norte.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el Primer cuatrienio del Plan.

Se redactará un proyecto único de urbanización en desarrollo de los resultados de un concurso de ideas previo.



Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Comprende los paseos del mismo nombre resultado de la cubrición del último tramo del río Queiles.

Objeto de la actuación.

Recuperación de ambos espacios como paseos de carácter preferentemente peatonal y cualificación del espacio urbano.

Condiciones Funcionales.

Se modifica el régimen de uso de los paseos en el sentido de reconocer su condición preferentemente peatonal aunque en ambos se permitirá el aparcamiento regulado de superficie.

Los aparcamientos no invadirán el andén del paseo más próximo al Casco, que deberá contar con cierta anchura pues se trata de la zona más soleada y previsiblemente de un uso peatonal más intenso.

Condiciones Formales y ambientales.

La urbanización y amueblamiento de ambos espacios serán coherentes con su nueva condición de ámbitos preferentemente peatonales.

El espacio contará con una sección única en la que habrían de diferenciarse mediante balizamiento o cambios de textura, las zonas rodadas y de estacionamiento.

Dominarán los tratamientos pétreos cuando menos sobre el cauce del Queiles, y se tratará con arbolado de cierto porte el flanco norte, soleado, de ambos espacios.

Desarrollo y Gestión.

Actuaciones programadas en el Segundo cuatrienio.

Su desarrollo podrá efectuarse en fases por lo que cabe la realización de proyectos de urbanización diferentes para el Muro y el Paseo de Pamplona, debiendo en todo caso respetarse entre ellos una serie de normas de coherencia urbanística

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Apertura de pasos bajo el trazado del Ferrocarril y construcción de un paseo a uno y otro lado de la vía.

Condiciones Funcionales.

El espacio participa de la doble condición de vía rodada, desdoblada en dos calzadas, a uno y otro lado del trazado ferroviario, y paseo peatonal también a ambos lados.

Condiciones Formales y ambientales.

Las aperturas bajo la vía, si su trazado no desaparece, supuesto en que la sección del paseo contaría con un andén central de notable dimensión, guardarán relación con el diseño que se adopte en la renovación del frente edificado a lo largo de la calle Terraplén.

Los andenes peatonales irán arbolados a uno y otro lado.

Desarrollo y Gestión.

Fase 1. Fondo del Paseo de Pamplona. Programada en el Primer Cuatrienio.

Fase 2. Huerto del Rey y Arguedicas. Programada en el Segundo Cuatrienio.

Con objeto de facilitar la ejecución de las obras, el ámbito se divide cuando menos en tres tramos, asociados, en su caso, a cada una de las intervenciones adyacentes.

1º Tramo o Fase: Fondo del Paseo de Pamplona. Vinculado a la urbanización de dicho Paseo, se ha programado en el Primer cuatrienio.

2º Tramo o Fase: Frente de Huerto del Rey. Vinculado a la renovación del entorno de dicha calle, que podrá apoyarse en una mixta de viviendas y usos terciarios, o la instalación de equipamientos universitarios, se ha programado en el 2º cuatrienio, aunque podría adelantarse en el tiempo.

3º Tramo o Fase. Arguedicas. Vinculado formalmente al parque la apertura de este tramo sería más ambiciosa espacialmente y se integraría formalmente en el parque facilitando su extensión hacia la dársena prevista en la ribera. 2º cuatrienio.

La vía del ferrocarril tendrá la consideración de Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Mejorar funcionalmente y ambientalmente la entrada a Tudela desde el puente viejo, poniendo en valor, al hacerlo, el entorno de la Magdalena y la propia iglesia.

Condiciones Funcionales.

La ampliación del paso actual bajo la vía facilitará el acceso y la visibilidad en un enclave actualmente confuso y residual.

La intervención engloba en su ámbito el lugar, hoy vacío, antes ocupado por la Casa del Herrero, espacio que exigiría una atención singular del futuro proyecto en la medida en que puede acoger un hito o referencia urbana significativa.

Condiciones Formales y ambientales.

La actuación será coherente con las actuaciones que puedan proponerse en el proyecto general de urbanización de la calle Terraplén y Ferrocarril, hasta el punto de que la concepción acabado material y solución constructiva del espacio entre Magdalena y Paseo de Pamplona, en todo el costado oriental del Casco, deberán ser homogéneas.

La renovación de los frentes edificados ante Ruiz de Conejares y Terraplén o cuando menos su rehabilitación integral, complementarían la reforma urbana propuesta.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el Segundo Cuatrienio.

En la medida en que se propugna la homogeneidad y coherencia entre esta actuación y la prevista en Terraplén, debería redactarse un proyecto global para ambas, sugiriéndose la convocatoria de un concurso de ideas previo.

ÁREA DE REFORMA Y DISEÑO UNITARIO ARDU.8-Convento de San Francisco y entorno.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Reforma del entorno del convento de San Francisco, conocido como Cuartel de Sementales, Plaza de San Francisco, Calle Santiago y nuevo pasaje entre el edificio y parcela 692 colindante. La reforma se asocia a la rehabilitación del antiguo convento como edificio dotacional y la recuperación de su patio como espacio abierto al público.

Condiciones Funcionales.

- Convento.

El edificio se destinará a dotación socio-cultural.

- Entorno Plaza de San Francisco y Calle Santiago.

Aunque en calle y plaza se admite un tráfico restringido, constituirán ámbitos peatonales y, por lo mismo serán objeto de nueva urbanización. En la entrada a la calle Santiago se ha previsto un control de tráfico.

Condiciones Formales y ambientales.

La rehabilitación del Convento que aparece catalogado en grado II, Protección Estructural, exige, un tratamiento respetuoso del antiguo claustro o patio interior y la eliminación de cuerpos y elementos impropios, entre otros, los que en su costado Oeste, impiden la extensión de la calle de la Parra hasta el paseo de Pamplona. Liberado ese espacio entre el convento y la parcela nº 692, la calle resultante, facilitaría la transición a la Plaza de San Francisco desde el citado paseo.

La actuación se completaría con la renovación de la construcción existente en la parcela 692 que contará con fachada a la nueva calle.

La reforma del Antiguo Convento no es incompatible con una notable renovación arquitectónica de los cuerpos que lo configuran. Con objeto de facilitar las actuaciones de reforma no se fijan alineaciones vinculantes, no obstante lo cual, las dimensiones del espacio urbano inmediatamente próximo al edificio no deberán

sufrir modificaciones sustanciales.

Tanto la calle Santiago y Plaza de San Francisco, como la nueva calle entre plaza y Paseo de Pamplona, tendrán un tratamiento material unitario, integrado en la solución general que se aplique al Paseo, coherente con la condición preferentemente peatonal que se asignan al entorno del Convento. Contarán por lo mismo con sección única aunque la diferencia de material o textura del pavimento permitan distinguir las franjas de rodadura del tráfico que con carácter restringido acceda a la plaza e interior del Casco.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el segundo cuatrienio del Plan.

Se redactará un proyecto único de urbanización para el entorno del edificio, cuya solución, podría extenderse al Paseo de Pamplona, cuando menos en su flanco Norte, adyacente al antiguo convento.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Cualificación del espacio urbano y definición de una plaza, pavimentada y arbolada.

Condiciones Funcionales.

El ámbito de intervención, que pertenece ya en la actualidad al sistema general viario y de áreas libres, constituirá, en la zona delimitada como plaza, un dominio preferentemente peatonal, en el que el estacionamiento aparezca delimitado y restringido.

Condiciones Formales y Ambientales.

Los límites de la plaza quedan definidos por el trazado de las calles Vida y Benjamín de Tudela, y serán subrayados por arbolado perimetral, elementos de mobiliario urbano y alumbrado.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el 2º cuatrienio del Plan.

El proyecto de urbanización de la plaza contemplará, en su caso, la adecuación de calles y pasaje de acceso, a espaldas del palacio del Marqués de San Adrián.

La ampliación de las instalaciones de la UNED, prevista en un edificio que recae a la plaza, justifica adicionalmente la reforma, que podría asociarse, en el tiempo, a la puesta en uso del nuevo equipamiento.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Cualificación del espacio urbano, cuya ampliación, a costa de parte del patio del Colegio Corazón de María, además de facilitar la transición hacia el Paseo de Herrerías, pondrá en valor la fachada de la iglesia de la Enseñanza, hoy oculta por la tapia del colegio.

Condiciones Funcionales.

El espacio resultante del retranqueo de la alineación sur de la plaza se incorpora a su ámbito actual como espacio de dominio y uso público y sistema general.

Condiciones Formales y Ambientales.

La concepción general del espacio, su diseño y amueblamiento, procurarán orden a un espacio, hoy confuso, y facilitarán la transición hacia Herrerías desde San Francisco Javier, Cofrete y Enseñanza.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el 1er Cuatrienio del Plan.

Se recomienda asociar la ampliación y reforma de la plaza a la del Paseo de Herrerías, así como al desarrollo de la Unidad de Ejecución prevista en el ángulo San Clemente-Herrerías-Descalzos.

La obtención de suelo en orden a la ampliación de la plaza se apoya en el sistema de Expropiación.

La construcción del nuevo muro de cerramiento del patio del Colegio, fachada sur de la plaza, se contemplará entre las obras de urbanización de ésta.

Yeseros.**Ámbito.**

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Ampliación y urbanización del espacio existente entre la calle Yeseros y el cubrimiento del Mediavilla, hoy ocupado por construcciones que comprometen la salubridad de la zona.

Condiciones Funcionales.

El espacio resultante del derribo de los edificios correspondientes a las parcelas 355, 356, 357, 358 y 359, se incorporará como espacio de dominio y uso público al sistema general viario y de áreas libres.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento material y ambiental del espacio urbanizado será análogo al aplicado en espacios adyacentes, y, en particular, al que con carácter general se otorgue al paseo del Mediavilla, cuyo tramo final ha sido objeto de proyecto recientemente.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el 1er Cuatrienio del Plan.

La obtención del suelo correspondiente a las parcelas citadas se apoya en el sistema de Expropiación.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Urbanización y cualificación del lugar, que constituye una encrucijada y atalaya privilegiada sobre el caserío circundante del Casco Antiguo.

Condiciones Funcionales.

El primer tramo del cubrimiento del Mediavilla y su extensión a Yeseros, donde el recorrido se ampliará a costa del derribo de construcciones existentes (ARDU 11), constituirá un paseo peatonal pues se integra en el proyecto global de recuperación del antiguo cauce del Mediavilla.

La plaza superior, de marcado carácter rural, separada del cubrimiento por un muro que separa zonas topográfica y ambientalmente distintas, será tratada de acuerdo con su carácter y constituirá un enclave peatonal, absolutamente restringido al tráfico.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento material y ambiental del espacio urbanizado será análogo al aplicado en espacios adyacentes, y, en particular, al que con carácter general se otorgue al paseo del Mediavilla, cuyo tramo final ha sido objeto de proyecto recientemente.

El proyecto de urbanización correspondiente, procurará integrar espacios y elementos derivados del desarrollo de un estudio de detalle redactado en la zona.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el 1er Cuatrienio del Plan asociada a urbanización Yeseros.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”, viene a coincidir con el entorno declarado BIC, en razón de su interés arqueológico.

Objeto de la actuación.

Tratamiento del lugar como un parque natural de la ciudad, en el que, en su caso, se integrarán restos arqueológicos de interés susceptibles de ser conservados y expuestos.

La actuación sería compatible con la implantación, en el flanco sur del lugar, pie de monte próximo al Paseo del Castillo, de dotaciones universitarias, si el enclave fuera aceptado como ámbito de tales equipamientos

Condiciones Funcionales.

La condición de parque natural que se otorga al cerro deberá prevalecer sobre otros usos que, compatibles con esa naturaleza, puedan darse en su ámbito, trátense de usos dotacionales o lúdicos.

La protección arqueológica derivada de la declaración del lugar como Bien de Interés Cultural es compatible y, de algún modo, complementaria, de la condición de parque que se ha otorgado al cerro.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento material y ambiental del espacio será coherente con el carácter de enclave natural de que participa el lugar. Su urbanización será, en función de ello, sumamente elemental, limitándose a la creación o adecuación de sendas, amueblamiento urbano y un alumbrado local tenue. Todo ello con independencia de que en torno a otros usos imprevisibles, compatibles con el dominante, puedan aplicarse tratamientos más urbanos.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el segundo cuatrienio.

Si finalmente se optara por emplazar en el cerro dotaciones de rango universitario, las condiciones de planeamiento y gestión podrían variar sustancialmente, particularmente en cuanto vendría a modificarse el régimen urbanístico y afecciones de cuantas fincas

recaen al Paseo del Castillo.

En función de ello, sería preciso proceder a la modificación del Plan Especial o a la formulación de otro cuyo ámbito debería coincidir, precisamente, cuando menos, con el ámbito definido para el área de reforma ARDU 13 Cerro de Santa Bárbara.

En previsión del posible emplazamiento de dotaciones universitarias en el área, se establecen los siguientes criterios de intervención y localización, que guiarían, en su caso, la modificación de planeamiento a que se alude en el párrafo anterior.

- Los posibles edificios e instalaciones docentes se situarían en el borde sur del cerro y contribuirían a conformar el límite y fachada Norte del Casco Antiguo, entre las calles Mediavilla y Terraplén.
- Las edificaciones no constituirían una barrera física entre el Casco Antiguo y el cerro, y respetarían o integrarían en sus estructuras, aquellos restos arqueológicos que, en su caso, pudieran aflorar en el proceso constructivo, siempre que resultaran relevantes.
- Aunque se propugna la configuración de un frente lineal en el pie de monte próximo al Paseo del Castillo, cabría situar algún equipamiento de forma dispersa en la ladera, así como, en otro sentido, tal como se ha previsto en determinados edificios catalogados situados en el tejido interior del Casco Antiguo.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Reforma física y funcional del Mercado y su entorno inmediato, en orden a su revitalización y la recuperación urbana del área en que se emplaza.

Condiciones Funcionales.

Se propugna la incorporación, preferentemente a su volumen posterior, que recae a las calles Merced y Tornamiras, de una cafetería y/o restaurante, o usos análogos, capaces de inducir actividad, tanto en el propio edificio como en su entorno.

La reforma facilitará el servicio de carga y descarga, previsiblemente más intenso si se incorporan a la actividad del edificio nuevos usos, lo que aconsejaría intervenciones físicas de cierta intensidad sobre el edificio o edificios colindantes.

Condiciones Formales y Ambientales.

Sería recomendable la apertura de huecos y accesos en las fachadas posteriores del edificio, en orden a lograr una mayor permeabilidad entre zonas activas, como Concarera, de la que debe desaparecer todo estacionamiento ajeno a carga y descarga, y zonas deprimidas, de la calle Merced y alrededores.

La reforma podría contemplar la ampliación de la superficie construida, en forma de entreplanta, preferentemente en las crujías posteriores del edificio, en que se ha propugnado la ubicación de nuevos usos.

En la medida en que se trata de una reforma abierta a ideas funcionales y arquitectónicas, cabría considerar la posibilidad de intervenir con cierta intensidad en el edificio en orden a mejorar acceso y circulación en torno a su perímetro y, en su caso, obtener plazas de aparcamiento en su interior o entorno inmediato.

Desarrollo y Gestión.

Actuaciones programadas en Primer y Segundo Cuatrienio.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Recuperación y adecuación del patio interior de la manzana 234, como área libre.

Condiciones Funcionales.

El espacio libre resultante se incorporará al sistema general de áreas libres, como espacio de dominio y uso público, en forma de jardín o plaza interior peatonal.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento material y ambiental del espacio será coherente con su condición de espacio peatonal y, en la medida de lo posible será tratado como jardín o, cuando menos, arbolado.

La urbanización del patio se asocia a la rehabilitación de las fachadas que lo conforman.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el 2º cuatrienio del Plan.

La obtención del suelo y urbanización del espacio liberado corresponderá al Ayuntamiento, en tanto la adecuación o rehabilitación de fachadas se imputa a los particulares.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Recuperación y adecuación del patio interior de la manzana 233, como área libre.

Condiciones Funcionales.

El espacio libre resultante se incorporará al sistema general de áreas libres, como espacio de dominio y uso público, en forma de jardín o plaza interior peatonal.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento material y ambiental del espacio será coherente con su condición de espacio peatonal y, en la medida de lo posible será tratado como jardín o, cuando menos, arbolado.

La urbanización del patio se asocia a la rehabilitación de las fachadas que lo conforman.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el Segundo cuatrienio. La obtención del suelo y urbanización del espacio liberado corresponderá al Ayuntamiento, en tanto la adecuación o rehabilitación de fachadas se imputa a los particulares.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Recuperación y urbanización del espacio en torno al ábside de la iglesia de San Jorge y calles y pasaje de acceso.

Condiciones Funcionales.

El espacio libre resultante se incorporará al sistema general de áreas libres, como espacio de dominio y uso público, en forma de plaza peatonal.

Condiciones Formales y Ambientales.

Mobiliario urbano y alumbrado acotarán el ámbito de la plaza más próximo al ábside de la iglesia, y su tratamiento material lo distinguirá del aplicado a calles y pasaje.

Desarrollo y Gestión.

Actuación programada en el Segundo cuatrienio.

En su caso, la obtención de suelo para liberar ese espacio de construcciones, corresponderá al Ayuntamiento y se apoya en el sistema de Expropiación.

Ámbito.

Delimitado en Plano de Ordenación. “Desarrollo y Gestión”.

Objeto de la actuación.

Recuperación de la ribera del Ebro a la altura del final del curso del Mediavilla, entre el puente y el recinto de Instalaciones Deportivas.

Condiciones Funcionales.

Construcción de un parque de ribera, en el que los tratamientos blandos o naturales, coexistan con un paseo que, a modo de dársena o muelle, pueda acoger embarcaderos, en una solución coherente con las características del lugar y la proximidad del conjunto de instalaciones deportivas.

Condiciones Formales y Ambientales.

El tratamiento que se aplique al Paseo de Pamplona, en su tramo paralelo a Terraplén, al otro lado de la vía, se extenderá en este parque de ribera a la zona más alejada del río, en lo que constituiría un paseo-mirador sobre el cauce, prácticamente hasta el puente, donde enlazaría con el nuevo acceso planteado en su cabecera, ante la iglesia de la Magdalena.

En el diseño del parque se considerará el trazado del Mediavilla, procurando destinar a dársena-embarcadero, la franja entre su “huella” y el recinto deportivo próximo.

Se procurará integrar mobiliario y diseño en un conjunto unitario de orden superior, del que formarían parte este parque, Arguedicas y las intervenciones de ruptura planteadas a lo largo de Terraplén.

Desarrollo y Gestión.

Actuación no programada, debería ir en cualquier caso, asociada o plantearse con posterioridad a la reforma propuesta en Terraplén, bajo la vía, y Arguedicas.

TITULO IX.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Art. 100.- Objeto.

Constituye el objeto de este Título la regulación de aquellos aspectos relacionados con la tramitación de expedientes en el Casco Antiguo no recogidos en la correspondiente Ordenanza General.

Art. 101.- Documentación para la solicitud de licencias para obras de rehabilitación.

A la solicitud de licencia de obras que afecten al conjunto del edificio se acompañará:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos (fotografías 18x24).
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y previsión de utilización de las viviendas y locales durante la ejecución de las obras.
- Descripción pormenorizada del estado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- Plano en el que aparezcan el estado actual y la solución proyectada.

Si se tratase de una remodelación de fachada, se señalarán en la memoria del proyecto al menos tres referencias fotográficas de soluciones compositivas, texturas y colores, que consideradas ejemplares por el Plan (Catálogo) haya guiado la solución adoptada.

Art. 102.- Documentación para solicitud de licencias de renovación y nueva planta

1.- La solicitud de licencia previa de derribo del edificio que se pretende sustituir deberá ir acompañada de la petición de construcción del nuevo edificio que se propone. Será asimismo conjunta la concesión o denegación de licencias.

2.- Cuando se trate de obras de sustitución o ampliación de edificios, a la solicitud de licencia se acompañará por cuanto afecta al edificio que se pretende derribar o ampliar:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos característicos (fotografías 18x24).
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y, en su caso, previsiones respecto al realojo de los ocupantes actuales.
- Descripción pormenorizada de su estado de conservación y relación, en su caso, de aquellos elementos que por su valor o estado resulten a juicio del proyectista apropiado incorporar a la nueva construcción.

En lo que afecta a la licencia de edificación, a la documentación técnica exigible a su proyecto será necesario añadir:

- Justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno próximo.
- Alzado esquemático del tramo de calle en que se sitúa, en que aparezca dibujado el estado actual y el resultado de la obra propuesta con indicación en ambos lados de las alturas totales de la edificación y la de planta baja.

3.- A la petición de licencia se acompañara la solicitud de información sobre la intervención arqueológica necesaria que se establece en le artículo 43 de la presente normativa.

Art. 103.- Tramitación complementaria.

En todo caso, y al margen de las especificaciones de proyecto, los materiales, texturas y colores que pretendan ser aplicados en cualquier elemento visible desde vía pública habrán de ser objeto de autorización expresa posterior por parte del Ayuntamiento que al efecto analizará muestras realizadas en obra.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Suspensión temporal de los efectos de determinados artículos

Conforme a lo dispuesto en la Resolución 212/2011, de 20 de mayo, del Director General de Cultura por la que se informa el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Tudela y en aplicación de lo previsto en los artículos 19.1.c) y d) y 35 de la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre del Patrimonio Cultural de Navarra se declara en suspenso la ordenación planteada en este documento para la parcela 776 del polígono 5, con las implicaciones a otros ámbitos que ello conlleva, hasta en tanto en cuanto no se resuelva el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría del monumento, a favor de la denominada Casa Palacio de los Arguedas y Huerto del Rey sito en la citada parcela incoado mediante la Resolución 704/2010, de 16 de noviembre, del Directo General de Cultura (BON de 27 de diciembre de 2010).

En el caso de que la resolución del expediente resulte desestimatoria, y por lo tanto el espacio conocido como Huerto del Rey no sea declarado BIC, entrarán en vigor, automáticamente, y a todos los efectos la totalidad de las determinaciones y previsiones del instrumento que se aprueba quedando sin efecto el contenido de la presente Disposición Transitoria. En aras al debido respeto al principio de seguridad jurídica, bastara para ello con la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de un anuncio notificando esta circunstancia.

En el supuesto de que el expediente concluya con la Declaración BIC favorable para la parcela 776 en su conjunto, para el levantamiento de la suspensión establecida en esta Disposición se requerirá la modificación del Plan Especial, por el procedimiento legalmente establecido al efecto, de las determinaciones afectadas.

Quedan afectados por esta suspensión temporal los artículos 27 y 99 (ARDU1); igualmente quedarán en suspenso los efectos de aquellos que por error u omisión no hayan sido expresamente enunciados pero cuya aplicación pueda verse comprometida por el expediente en curso

DISPOSICIÓN FINAL.

1.- A la entrada en vigor de la presente normativa, quedará sin efecto todo el planeamiento de desarrollo, por el que se venía rigiendo el Casco Antiguo de Tudela., salvo lo dispuesto en la DT.

2.- La presente Normativa General se complementa con las Leyes, Normas, Disposiciones del Estado o de la Comunidad Foral de Navarra en materia de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Vivienda o Patrimonio Histórico; en especial con: la Ley Foral 35/2002, de 20 diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo; Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español de 25 de Julio, y el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, así como por el Plan General de Ordenación Urbana de Tudela.

Tudela, Febrero 2012

EQUIPO REDACTOR



Jesús Mª Ramírez Sánchez



Teresa Nebreda Artieda