



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Plan especial de rehabilitación del casco histórico de Durango

- Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 29/09/2005
- Publicación del anuncio: [BOB núm. 201, de 21/10/2005](#)
- Aprobación inicial: Acuerdo Plenario 24/11/2005
- Publicación del anuncio: [BOB núm. 236, de 14/12/2005](#) y [BOB núm. 241, 21/12/2005](#)
- Orden Foral 643/2006, de 4 de abril, relativa al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango. [BOB núm. 79, de 26/04/2006](#)

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN
DEL
CASCO HISTÓRICO DE DURANGO.**

**TEXTO REFUNDIDO
SEP.2005**

Aprobación Inicial...: 29 de Septiembre de 2005

Publicación BOB.....: 14 de Diciembre de 2005

ARQUITECTOS: Federico Arruti Aldape.
Igor Zorrakin Pérez.

ARQUITECTO TÉCNICO: Noemí Arroyo Ruiz.

INDICE GENERAL

I. DOCUMENTACION ESCRITA

A) NORMATIVA URBANISTICA

1. CARACTER Y AMBITO DE APLICACIÓN.
2. ORDENANZA DE USOS. CATALOGO DE ACTIVIDADES PREFERENTES.
3. ORDENANZA DE CONSERVACION EDIFICATORIA.
4. ORDENANZA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.
5. ORDENANZA DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y DE SUSTITUCION AUTORIZADA.
6. ORDENANZA DE ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES.
7. ORDENANZA DE CONDICIONES ESTETICAS
8. ORDENANZA PARA LOS ANTIGUOS LAVADEROS DEL RIO MAÑARIA

B) GESTIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: ACTUACIONES
2. ESTIMACION ECONOMICA DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS
3. ESTIMACION ECONOMICA DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS
4. ORDENANZA DE LAS AYUDAS

C) PROGRAMA DE ACTUACION

1. PLAN DE ETAPAS.
2. PROGRAM DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

II. DOCUMENTACION GRAFICA

1. PLANO DE ORDENACIÓN
2. PLANO DE ZONIFICACION
3. PLANO DE CONDICIONES DE DETALLE Y EJECUCION
4. PLANO DE GESTIONES URBANISTICAS
5. PLANO DE NIVELES DE EJECUCION
6. PLANO DE PLAN DE ETAPAS

III. FICHAS EDIFICATORIAS

A) NORMATIVA URBANISTICA

A) NORMATIVA URBANÍSTICA

1. CARÁCTER Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2. ORDENANZA DE USOS. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PREFERENTES.

2.1. Usos sustentados en edificios e instalación.

2.2. Usos que no precisan edificación.

2.3. Situación de los usos.

2.4. Clasificación de los usos.

A) usos permitidos:

- Vivienda.
- Oficina.
- Comercio.
- Equipo Comunitario.
- Industria y Talleres de la construcción.
- Espacios libres.

B) Usos prohibidos:

- Producción y extracción de recursos naturales.
- Aparcamiento.
- Almacén.
- Instalaciones generales.

C) Usos tolerados.

D) Catalogo de usos preferentes.

3. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA.

3.1. Edificios de protección especial o conservación integral.

A) Intervenciones autorizadas.

B) Regulación de usos.

C) Documentación para la obtención Estructural.

3.2. Edificios de Protección Media. Conservación Estructural.

A) Intervenciones autorizadas.

B) Regulación de usos.

C) Documentación para la obtención de licencia.

3.3. Edificios de Protección Básica. Conservación Ambiental.

- A) Intervenciones autorizadas.
- B) Regulación de usos.
- C) Documentación para la obtención de licencia.

3.4. Edificios sustituibles o sin conservación.

- A) Intervenciones autorizadas.

3.5. Edificios y elementos discordantes.

- A) Intervenciones autorizadas.

3.6. Elementos de urbanización y mobiliario urbano catalogados.

3.7. Edificios fuera de ordenación.

- A) Añadidos degradantes.
- B) Edificios e instalaciones que incumplan ordenanzas.

4. ORDENANZA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

4.1. Restauración científica.

4.2. Restauración conservadora.

- A) Elementos a conservar.
- B) Elementos a restituir.
- C) La intervención permite.

4.3. Conservación y ornato.

4.4. Consolidación.

4.5. Obras de reforma.

4.6. Reedificación

4.7. Obras de ampliación.

4.8. Nueva planta.

4.9. Obras de demolición.

4.10. Sustitución.

5. ORDENANZA DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA.

5.1. Ámbito de aplicación.

5.2. Condiciones de actuación.

A) Fachadas.

B) Alturas.

C) Ocupación de parcela.

D) Cárcavas.

E) Vuelos.

F) Cubiertas.

5.3 Documentación adicional de las solicitudes de licencia.

6. ORDENANZA DE ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES.

6.1. Alineaciones.

6.2. Rasantes.

6.3. Ocupación de solares.

6.4. Patios interiores o de parcela.

7. ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS.

7.1. Fachada.

7.2. Tendederos.

7.3. Elementos de fachada.

7.4. Cubiertas.

7.5. Medianerías.

7.6. Infraestructuras y servicios.

7.7. Espacios libres de uso privado.

8. ORDENANZA PARA LOS ANTIGUOS LAVADEROS DEL RÍO MAÑARIA.

8.1. Ámbito de aplicación.

8.2. Criterios de actuación.

8.3. Usos.

8.4. Intervenciones autorizadas.

8.5. Condiciones estéticas.

8.6. Ocupación de solares.

A.1. CARÁCTER Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas, como documento integrante e inseparable del Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) es la regulación del procedimiento de intervención de los órganos del Ayuntamiento de Durango y de los particulares en todo el proceso urbanizador y edificatorio que se lleve a cabo dentro del Casco Histórico de Durango.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el Área de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo de Durango, definida en la documentación gráfica.

Las intervenciones urbanizadoras y edificatorias que se someten a las presentes Normas Urbanísticas son desde un concepto general:

- Aquellas que supongan una alteración física del subsuelo, suelo y vuelo por efectos de la realización de obras, sean estas edificatorias o no y tengan carácter permanente o temporal.
- Aquellas que impliquen la primera utilización de edificación con destino a alojamiento de personas, actividades industriales, comerciales o de servicios o puesta en funcionamiento de instalaciones.

A.2. ORDENANZA DE USOS.

2.1. USOS SUSTENTADOS EN EDIFICIOS E INSTALACIONES.

Son aquellos usos que precisan para el funcionamiento propio de su actividad, el soporte físico y espacial de un edificio y/o instalación. No obstante algunas veces el uso clasificado en este grupo, puede precisar una gran zona de suelo libre de edificación o instalación como parte fundamental.

La edificación o instalación puede estar constituida por obras ejecutadas en el subsuelo o en plantas elevadas.

2.2. USOS QUE NO PRECISAN DE EDIFICACIÓN.

Son aquellos usos que no precisan para su funcionamiento el soporte de un edificio o instalación. No obstante, algunas veces el uso clasificado en este grupo puede precisar la ocupación de suelo por instalaciones como parte fundamental de la propia actividad.

Se refiere fundamentalmente a aquellas actividades que precisan para su funcionamiento espacios libres de edificación, con diversos tratamientos de la superficie del suelo o incluso sin tratamiento alguno.

2.3. SITUACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de establecer la compatibilidad entre los diversos usos a situar en los edificios, se definen las siguientes situaciones:

- Situación 1: En cualquier planta superior, a la planta baja.
- Situación 2: En planta baja, incorporando la planta inmediata superior, con el condicionamiento de que el acceso a éste se realice desde planta baja con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas.
- Situación 3: En planta baja, incorporando la planta inmediata superior y planta inmediata inferior con el condicionamiento de que el acceso a estas dos plantas se realice desde la planta baja con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas.
- Situación 4: En la planta baja, incorporando la planta inmediata inferior, con el condicionamiento de que el acceso a ésta se realice con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas desde la planta baja.
- Situación 5: Sólo en planta baja.
- Situación 6: En planta semisótano
- Situación 7: En planta de primer sótano.
- Situación 8: En planta de sótano inferiores al primero.
- Situación 9: En edificio exclusivo para un solo uso.

2.4. CLASIFICACIÓN DE USOS.

Según su posibilidad de ubicación en el territorio, los usos se clasifican en:

A) USOS PERMITIDOS.

Son aquellos usos que están nombrados en la presente norma y son susceptibles de ser instalados en el interior de los límites del Casco Antiguo. Véase referencia gráfica de los límites.

En el ámbito del A.R.I. del Casco Antiguo de Durango la presente normativa autoriza los siguientes usos:

- USO DE VIVIENDA.

El uso de vivienda está autorizado para todas las manzanas que sean susceptibles de tener usos privatizados, es decir, que no pertenezcan a la categoría de equipamiento urbano o sean espacios verdes, libres o viarios.

Las categorías del uso de vivienda, referidas a una única parcela, son:

Categoría 1: Una vivienda unifamiliar, vinculada a negocio preferente en planta baja, con posibilidad de desarrollarse en plantas altas y acceso a la misma desde local comercial en planta baja.

Categoría 2: Vivienda independiente en planta baja con acceso global a través de elementos comunes, portal, escaleras, ascensor y zaguán propio desde éstos, salvo que esté vinculado a negocio preferente. No podrá desarrollarse este uso, en los huecos de fachada a vía pública principal.

Categoría 3: Vivienda colectiva. Se trata de edificios plurifamiliares, con acceso global a través de elementos comunes, portal, escaleras, ascensor y zaguán propio desde éstos.

No se permitirá la ubicación de viviendas en situación de sótano o semisótano, pudiendo situarse en cualquiera de las restantes plantas, incluso en el bajo cubierta.

Se incluyen en el uso residencial, aquellas viviendas que se destinen al alquiler de habitaciones o pensiones. Éstas se desarrollarán en una única planta del inmueble, con una

limitación superficial máxima de 200 m². Además deberán reunir las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 102/2001 de Ordenación de los establecimientos hoteleros o norma que lo sustituye.

Todas las viviendas habrán de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas a continuación, provenientes del Decreto 317/02 del 30 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

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

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

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

- Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación; tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros. En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 37 m²; los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

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

Toda vivienda deberá tener al menos un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo. Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor, su superficie total no será inferior a 18 m² útiles.

- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.
- En el caso de espacios abuhardillados, no se computan como metros cuadrados útiles, las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.
- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

- Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.
- Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.
- La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el reglamento de Baja Tensión.
- Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

En las edificaciones de viviendas protegidas y sociales, prevalecerá la normativa vigente fijada en cada momento por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco u órgano competente, cuando ésta entre en conflictividad abierta con los parámetros señalados anteriormente.

- USO DE OFICINA

Se incluyen en este Uso, las actividades de gestión financiera, de ventas, administrativas o técnicas. Los productos resultantes de su actividad se contienen en soporte papel, material informático o audiovisual. Sin carácter exhaustivo comprende los servicios de intermediación financiera, del comercio, agencias de viajes, agencias de seguros, inmobiliarias, actividades informáticas, alquiler de maquinaria, actividades jurídicas y fiscales, servicios técnicos, agencias de publicidad.

En función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen las categorías siguientes:

Categoría 1: Despachos profesionales situados en cualquier planta del edificio de viviendas, cuya superficie construida sea inferior a 200 m², a excepción de las actividades médicas que requieran la utilización de aparatos propios de la clasificación AMINP.

Categoría 2: Resto de oficinas que no cumplan las condiciones de la categoría 1.

Las condiciones específicas de los locales destinados al uso de oficina serán las establecidas por las N.N.S.S. cuando:

- Los locales destinados al uso de la Oficinas se ubiquen en edificios con uso predominante de vivienda, deberán situarse en planta baja y/o en planta primera. Dicha planta primera, deberá tener acceso independiente de las viviendas, salvo que se trate de despachos de profesionales con superficie inferior a 200 m², en cuyo caso podrán tener acceso por la misma escalera que las viviendas y situarse en cualquier planta del edificio.
- Cumplirán las condiciones que se establezcan por la gestión sectorial para los lugares de trabajo.
- Las consultas médicas particulares que desarrollen actividades inocuas, tipo: fisioterapia, masaje, medicina interna, pediatría, otorrinolaringología, odontología, etc. Incluidas dentro de la Categoría 1ª, se consideran a todos los efectos como los despachos profesionales.

- USO DE COMERCIO.

El uso de comercio comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales pudiendo venderse las mercancías tal como se adquieren o previa transformación, tratamiento o acondicionamiento usual en el comercio al por menor. Se comprenden en este uso, por un lado el almacenamiento en exclusiva de las mercancías destinadas directamente a las operaciones indicadas y por otro la propiedad o el derecho a disponer de las mercancías.

En función de su situación con respecto a la edificación que acoge el uso y en función de su tamaño, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda.

Categoría 2: En edificios independientes.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios o establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que pueda proporcionar.

Los comercios cumplirán las condiciones específicas señaladas por las N.N.S.S.:

- La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo para actividad comercial preferente y vivienda Categoría 1.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes, salvo las viviendas de Categoría 1.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local intermedio superior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro. La superficie del local situado en semisótano no podrá ser superior al doble de la superficie del local de planta baja a él unido.

- Los comercios de Categoría 1 que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera al uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad. El local de planta baja deberá tener una superficie mínima de 20 m², cuando comunique con sótano o planta primera.
- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.
- Los locales comerciales cuya superficie sea mayor de 25 m² dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales comerciales.
- La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
- Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire si lo hubiere, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

- Dispondrán las salidas de emergencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.
- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 45 DNA en horario de día y los 35 DNA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

- USO DE EQUIPOS COMUNITARIOS

El uso de equipo comunitario comprende todos los servicios y dotaciones que bien sean satisfechos por la Administración o los particulares; son necesarios para el desarrollo y funcionamiento de la vida comunitaria.

Se incluyen también en el concepto de Equipo, los usos de recreo y expansión al aire libre. Se consideran como usos auxiliares, las oficinas administrativas y de gestión, de los trabajadores y usuarios, los almacenes de los medios de producción, mantenimiento, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

El presente uso comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1: Administración Pública. Comprende los servicios oficiales de la administración Municipal y supramunicipal.
- Categoría 2: Defensa, seguridad y protección civil. Se refiere a los servicios de la administración relacionados con la Defensa, la seguridad ciudadana y protección civil.
- Categoría 3: Correos y telecomunicaciones. Se refiere a los servicios públicos de correos y telecomunicaciones.

- Categoría 4:** Educación. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular.
Se permitirá la instalación de locales destinados a la enseñanza de carácter particular en plantas baja y primera de un edificio de viviendas.
La comunidad de vecinos deberá autorizar por unanimidad la instalación de estos locales en primera planta. Los locales situados en planta primera a los que puedan tener acceso un nº de personas mayor a 20 no podrán ser independientes del local inmediatamente inferior, en planta baja, debiendo estar unidos a él por una escalera de ancho mínimo 1,10 m.
- Categoría 5:** Sanidad. Comprende instalaciones sanitarias como clínicas, ambulatorios, hospitales y centros de salud en general.
- Categoría 6:** Servicios sociales. Comprende los locales para asistencia social a ancianos, niños, personas discapacitadas, etc...
- Categoría 7:** Actividades asociativas, incluye los locales de asociaciones empresariales, profesionales, sindicales, religiosas y asociativas en general.
- Categoría 8:** Recreativo - cultural. Se incluyen en esta categoría las actividades que posibilitan el disfrute del tiempo libre y el enriquecimiento cultural. Por tanto comprende locales de cinematografía, espectáculos, ferias y palacios de congresos, bibliotecas, museos, casinos, etc.
- Categoría 9:** Deportivo. En él incluyen los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
- Categoría 10:** Recreo al aire libre. Comprende los establecimientos hoteles, albergues, refugios, instalaciones de agroturismo, restaurantes, establecimientos de bebidas.

Categoría 11: Residencial–Hostelería: comprende los hoteles y edificios independientes destinados a hostel y establecimientos análogos donde se puede pernoctar. En esta materia se deberá cumplir lo señalado en el Decreto 102/2001 de 29 de mayo, sobre Ordenación de los establecimientos hosteleros o norma que lo sustituya.

COMPRENDE ASIMISMO LOS RESTAURANTES, ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, MÚSICA Y CUANTOS LOCALES SE ENCUENTREN REGULADOS POR LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE ACTIVIDADES HOSTELERAS. DADO EL ELEVADO ÍNDICE Y CONCENTRACION DE ESTABLECIMIENTOS DE ESTA CATEGORÍA EN EL ÁMBITO ESPACIAL REGULADO EN EL PRESENTE PLAN, LA DISTANCIA LINEAL MÁS CORTA ENTRE CUALQUIER ESTABLECIMIENTO LEGALMENTE EN FUNCIONAMIENTO, O CON LICENCIA EN VIGOR Y EL QUE SE PRETENDA INSTALAR DENTRO DE DICHO ÁMBITO SERÁ EL DOBLE DE LA QUE LA ORDENANZA DE ACTIVIDADES HOSTELERAS FIJE PARA LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRETENDAN ESTABLECERSE FUERA DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL CASCO HISTÓRICO

- USO DE INDUSTRIA Y TALLERES DE CONSTRUCCIÓN.

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, de forma que den origen a otros más elaborados y su posterior transformación, envasado, almacenamiento, transporte, distribución y reparación.

Se permiten aquellas actividades industriales y artesanales que no causen molestias a viviendas situadas en su mismo edificio. Se podrán situar en plantas bajas y semisótanos de edificios de viviendas.

Las actividades permitidas son las siguientes:

- Talleres de artesanía en general.
- Talleres de vidrios, hojalateros y fontaneros.
- Talleres de reparación de artículos electrodomésticos, bicicletas y otros bienes de consumo, quedando expresamente prohibida la reparación de automóviles y motocicletas.
- Talleres de madera y análogos, sin utilización de potencia mecánica.
- Laboratorios de productos químico-farmacéuticos y de perfumería.
- Talleres de confección, reparación, limpieza y acabado de productos textiles y sus almacenes.
- Industrias de alimentación, sin estabulación con menos de tres hornos con soleras de hasta 20 m².
- Talleres de Artes Gráficas.
- Instalaciones de los servicios de energía y agua, de acuerdo con sus reglamentos específicos.
- Fabricación y montaje de material electrónico.
- Fabricación de materia de precisión, óptica y similares.
- Laboratorios fotográficos.

Se establece la Categoría única para el uso industrial y taller de construcción dentro del Casco Histórico, por necesidades de espacio, grados de molestia no compatibles con vivienda, insalubridad y peligrosidad.

En la determinación de la autorización de uso reconsideran los siguientes efectos:

- MOLESTIAS:
- Ruido (en el exterior del local propio y vecino más afectado)
 - Humos, gases, vahos y olores.
 - Aguas residuales.
 - Transportes, carga y descarga.
 - Instalaciones visibles
 - Aglomeraciones del personal.
 - Calor.
 - Vibraciones.
- NOCIVIDAD E
INSALUBRIDAD
- Gases y elementos contaminantes.
 - Aguas residuales.
 - Materias y manipulación
 - Radiaciones
 - Vertidos y desperdicios.
- PELIGROSIDAD
- Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
 - Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
 - Materiales explosivos.
 - Derrame y vertidos de agresivos químicos
 - Condiciones y aptitud del local
 - Condiciones y aptitud de los accesos.

- Los límites sonoros se medirán en dB(A) y su determinación se efectuará a una distancia de 1,5 m de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dB(A) sobre el nivel de ruido de fondo. Para que la medición se considere válida, la medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.
- La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento en todos sus elementos.
- Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores puntas accidentales.

Las industrias y los talleres de construcción cumplirán las condiciones específicas señaladas por las N.N.S.S.:

- Superficie inferior a 200 m².
- Comprende aquellas actividades y oficios no molestos para las viviendas colindantes y se refiere a actividades que no agrupen a más de 3 empleados y que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 Kw cada uno.
- Se podrá admitir en edificios con uso predominante de vivienda, siempre con limitación de potencia media de 0,03 Kw/m² y con una potencia máxima total de 5 Kw, si lo autoriza la ordenación global y pormenorizada.
- A fin de controlar el límite posible admitido de concentración del uso de industria-taller de construcción, cuando se ubique en edificios con uso permanente de vivienda, la superficie destinada al uso industrial, incluyendo las superficies totales incluso despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares, no superará en cada edificio el 20% de la superficie total construida del edificio.
- La potencia total máxima define indirectamente la superficie del uso de industria-taller de construcción.

- Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según sea su situación con los indicados en el siguiente cuadro:

Potencia media	0,30	Kw/m ²
Potencia total máxima	5	Kw
Nivel sonoro exterior máximo de día en Dba	40	dBA
Nivel sonoro exterior de noche en dBA	0	dBA
Nivel interior máximo de día en dBA	55	dBA
Nivel interior máximo de noche en Dba	0	dBA
Índice de Riugelmann en funcionamiento	0	
Índice de Riugelmann en arranque	1	
Emisión máxima de polvo en Kg/hora	1,5	Kg/hora

- El periodo del día se considerará desde las 8 de la mañana a las 22 horas y de noche el complementario.
- El índice de ennegrecimiento de Riugelmann, se refiere a gases de combustión.
- Se permite el uso de almacén vinculado al uso industrial permitido.

- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo y los espacios libres de uso privado.

Los espacios libres de uso privado o restringido quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a las que pertenecen.

Los espacios libres de uso público no podrán cambiar en ningún caso su carácter, pero sí se podrá autorizar sobre los mismos usos provisionales sobre instalaciones muebles o todos aquellos correspondientes al amueblamiento urbano, como kioscos, aseos, fuentes, etc. La composición de las zonas y espacios libres deberá diseñarse a tenor del entorno.

Los cerramientos de espacios libres no deberán superar los 0,50 m, pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de elementos diáfanos de altura acorde con el entorno o bien mediante setos vegetales.

Para el tratamiento vegetal se recurrirá, en general, a las variedades locales, con especial atención al arbolado ornamental.

El diseño del sistema viario responderá a un uso preferente de circulación peatonal junto con un uso restringido de circulación rodada. Se autorizará la circulación rodada y el aparcamiento de vehículos en las condiciones que determinen los servicios municipales de tráfico.

B) USOS PROHIBIDOS.

Se considerarán usos prohibidos aquellos que no están expresamente mencionados como permitidos por la presente Normativa.

- USO DE PRODUCCIÓN Y EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES.

Se incluye en esta sección, los usos de suelo directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y, por ello, con las actividades propias del suelo no urbanizable, entendiéndose como tal aquel que queda excluido del proceso de urbanización.

No se incluyen en esta sección, los usos del suelo consistentes en realizar actividades que por el hecho de superar las primeras operaciones de clasificación, transformación y preparación pueden ser incluidas entre las actividades industriales.

- USO APARCAMIENTO.

Se define como aparcamiento o garaje cualquier local destinado a la guarda con carácter regular de vehículos ligeros de motor mecánico, automóviles, motocicletas o ciclomotores, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

Afecta esta prohibición a cualquier tipo de local o taller para reparación de vehículos automóviles.

- USO DE ALMACÉN.

Se considera prohibida la actividad propia de uso de almacén que no esté vinculado a otro uso permitido dentro del Área Protegida. El lugar de almacenaje debe estar claramente delimitado y en función de los productos almacenados y de las manipulaciones a realizar; estará dotado o no de edificaciones abiertas o cerradas.

Se consideran vinculados a la actividad principal los clasificados según las siguientes definiciones:

- Almacén comercial. Si la actividad de almacén o almacenamiento se desarrolla por agente del comercio al por mayor o directamente por productores de los bienes almacenados y, en este último caso, en lugares espacialmente diferenciados de los lugares de producción.
- Almacén de medios de producción y mantenimiento de otras actividades, se considera uso auxiliar vinculado al uso principal correspondiente.
- Almacén de servicio. Comprende (con excepción de la guarda y custodia de maquinaria, equipo de utensilios y medios auxiliares de otras actividades) las actividades que se realizan por los productores de los bienes almacenados y en el mismo lugar en que se sitúa el establecimiento productor, es decir, vinculado funcional y especialmente al uso principal.

Se consideran como usos auxiliares vinculados al uso de Almacén, las oficinas de venta y administrativas del establecimiento, los vestuarios y aparcamientos de los trabajadores, la vivienda de guarda, los servicios propios de protección contra incendios, el almacén de medios de producción y mantenimiento y cualquier otro preciso para realizar la actividad principal citada.

Actividades propias de uso Almacén prohibido dentro del área protegida del Casco Histórico consisten en clasificar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semi-elaborados o elaborados, en lugares espacialmente identificados y que tengan las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno.

También son actividades propias de almacén la guarda y custodia y primer mantenimiento de maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de las actividades productoras de bienes y servicios y para el mantenimiento del establecimiento de otros usos cuyo uso principal queda comprendido en otras secciones de clasificación.

- USO DE INSTALACIONES GENERALES.

En esta sección se engloban las actividades que permiten la dotación a la población de los servicios básicos de agua potable, energía, tratamiento de los residuos de cualquier clase, las infraestructuras básicas del transporte y telecomunicación.

Dentro de la presente sección se incluyen los siguientes elementos o actividades:

- | | |
|---------------------------------|---|
| DOTACIÓN DE AGUA | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Captación, depuración y distribución de agua potable. ▪ Recogida y depuración de aguas residuales. |
| DOTACIÓN DE ENERGÍA | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos. ▪ Producción y distribución de energía eléctrica. |
| TRATAMIENTO DE RESIDUOS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Residuos sólidos urbanos (RSU) ▪ Residuos inertes. ▪ Residuos sanitarios. ▪ Residuos agrícolas y forestales. |
| TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Transporte viario. Vías y estaciones. ▪ Transporte ferroviario. Vías y estaciones. ▪ Telecomunicaciones. |

C) USOS TOLERADOS.

Son usos tolerados aquellos que, proviniendo de una situación urbanística anterior a esta Normativa, no se encuentran relacionados entre los permitidos, siendo, no obstante, compatibles temporalmente, bien en su estado actual o con las restricciones precisas en la intensidad o forma del uso. Se tolerarán por un cierto periodo de tiempo, pasado el cual deberán tender a su desaparición.

Los garajes colectivos implantados en la planta sótano de los edificios de vivienda, implantados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Se autorizarán en los locales que alberguen usos tolerados, intervenciones constructivas tendentes únicamente a dotarlos de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias mínimas señaladas por la legislación específica de dicho uso, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.

D) CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PREFERENTES.

Al margen de la clasificación de usos señalada anteriormente y a efectos de rehabilitación, en concordancia con los planteamientos del Decreto 317/2002 del 30 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, se establece el catálogo de actividades preferentes dentro del Área de Rehabilitación, clasificadas en cuatro categorías, estableciendo el orden de preferencia para su ubicación en el Casco Histórico.

- Categoría 1:
- Artesanía popular, cerámica, madera, floristería, en todo el Área
 - Talleres de actividades artísticas, en todo el Área.
 - Salas de exposiciones y antigüedades en los edificios con fachada sobre el río Mañaria (antiguos lavaderos)
 - Ultramarinos y droguerías, en todo el Área.

- Categoría 2:
- Textil, piel y complementos, en todo el Área.
 - Joyería y relojería, en todo el Área.
 - Pastelería y panadería, en todo el Área.
 - Librería, papelería y discos, en todo el Área.
 - Mobiliario y decoración, en todo el Área.
 - Salas de exposiciones y antigüedades, en todo el Área, excepto en los edificios con fachada sobre el río Mañaria.

- Categoría 3:
- Artículos de deporte, en todo el Área.
 - Jugueterías, en todo el Área.
 - Farmacia, óptica y ortopedia, en todo el Área.
 - Peluquería y salones de belleza, en todo el Área.
 - Carnicerías, pescaderías, en todo el Área.
 - Despachos profesionales, en todo el Área.
 - Estudios de fotografía, en todo el Área.

- Categoría 4:
- Agencias de viajes, inmobiliarias y gestorías, en todo el Área.

A.3. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN EDIFICATORIA.

3.1. EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL O CONSERVACIÓN INTEGRAL.

Son todos aquellos edificios que poseen una relevante importancia dentro del tejido urbano, por sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Por ello y para garantizar la protección de los mismos se estructura la actuación de los mismos de la siguiente manera:

A) INTERVENCIONES AUTORIZADAS.

- DERRIBOS Y DEMOLICIONES.

Los edificios incluidos dentro de la categoría de Protección Integral no podrán obtener licencia de derribo total o parcial salvo en el caso de que éste sea necesario para llevar a cabo obras de restauración.

Se concederán licencias para la eliminación de aquellos añadidos degradantes señalados en la correspondiente documentación gráfica.

En el caso extremo de que el edificio se encuentre en situación de ruina total será obligatoria su restitución íntegra.

La única intervención autorizada será la **restauración científica**.

B) REGULACIÓN DE USOS.

- USOS AUTORIZADOS.

Se deberá mantener el uso actual o, en su caso, análogo del edificio, de acuerdo con su esquema espacial y distributivo.

Se autorizan usos, que siendo compatibles con lo dispuesto en las Ordenanzas de Usos, corresponden a edificios de representación, sedes sociales, instituciones o a edificios de la Administración. La adecuación a estos usos no exigirá obras de adaptación que alteren la estructura tipológica del edificio, y en ningún caso deberán afectar a la integridad de las fachadas.

El uso al cual se destine el edificio deberá garantizar su conservación.

- USOS PROHIBIDOS.

Se prohibirán aquellos usos que supongan una degradación material del edificio o que sean inadecuados al carácter y valor ambiental del mismo, incluso en el caso de que dicho uso esté establecido en el edificio.

C) DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Con independencia de la documentación exigida por las N.N.S.S. de Durango y la exigida por la diferente normativa sectorial, en las solicitudes de licencia se exigirá la documentación adicional siguiente:

- Historia de la evolución constructiva y tipológica del edificio.
- Levantamiento del estado actual de plantas, alzados y secciones a escala 1/50 y detalles constructivos a escala adecuada.
- Documentación fotográfica completa.
- Detalle pormenorizado del estado de la edificación.
- Descripción de los usos actuales.
- Memoria justificativa de la conveniencia de la obra a realizar.

3.2. EDIFICIOS DE PROTECCIÓN MEDIA. CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL.

Comprende los edificios que están recogidos como tales en la documentación gráfica correspondiente y que por sus destacadas características objetivas, históricas o simbólicas deben conservar los elementos esenciales de su morfología (fachada y cubierta) así como sus características tipológicas y estructurales.

A) INTERVENCIONES AUTORIZADAS

Los edificios incluidos dentro de la categoría de Protección media en los que su mal estado de conservación implique una declaración de ruina, según lo dispuesto en la Ley del Suelo, se tomarán las medidas necesarias para su restitución íntegra. En ningún caso las reparaciones a efectuar atentarán contra las partes del edificio en normal estado de conservación y no supondrán la desaparición en el inmueble de sus elementos de interés.

Sobre los edificios con Protección Media, se autorizarán obras de **restauración conservadora**.

Se concederá licencia a aquellas obras cuya finalidad sea:

- La conservación de los elementos fijos de la edificación.
- La anulación de los elementos extraños añadidos.
- La modificación de la distribución interior, siempre que no suponga un cambio de uso y se mantengan las dimensiones reglamentarias de patios.
- La instalación de escaleras, ascensores y otras instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, siempre que no comprometan la morfología, tipología y estructura del edificio. Los volúmenes de las instalaciones técnicas no podrán sobresalir en la cubierta.

B) REGULACIÓN DE USOS.

- USOS AUTORIZADOS.

La adecuación de los usos, no deberá exigir obras de adaptación que alteren la tipología propia del edificio, ni la estructura del mismo, además, en ningún caso deberá afectar a la integridad de las fachadas, pudiéndose adaptar el esquema espacial y distributivo interior del edificio, al nuevo uso.

El uso al cual se destine el edificio deberá garantizar su conservación.

- USOS PROHIBIDOS:

Se prohíben aquellos usos que supongan una degradación material del edificio o que sean inadecuados al carácter y valor ambiental del mismo, incluso en el caso que dicho uso esté establecido en el edificio.

C) DOCUMENTACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA.

Con independencia de la documentación exigida por las N.N.S.S. de Durango y la exigida por la diferente normativa sectorial en las solicitudes de licencia se exigirá la documentación adicional siguiente:

- Historia de la evolución constructiva y tipológica del edificio.
- Levantamiento del estado actual de plantas, alzados y secciones a escala 1/50 y detalles constructivos a escala adecuada.
- Documentación fotográfica completa.
- Detalle pormenorizado del estado de la edificación.
- Descripción de los usos actuales.
- Memoria justificativa de la conveniencia de la obra a realizar.

3.3. EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA. CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

Comprende aquellos edificios que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo, una parte interesante del patrimonio edificado. Forman en general agrupaciones o tramos de alineación que configuran la tipología arquitectónica, constructiva y ambiental del Casco Antiguo de Durango, siendo representativos del momento histórico en que fueron construidos y, en su conjunto constituyen la imagen urbana del Casco.

Pertenecen a este nivel de protección básica todos aquellos edificios del Casco Histórico de Durango, señalados como tales en la correspondiente documentación gráfica así como en las fichas de las unidades edificatorias.

Elementos a conservar:

- El esquema compositivo de la fachada. Será obligatorio el mantenimiento de las características externas de fachada y cubierta, admitiéndose su alteración si con ello se consigue la restitución de la tipología original de huecos y el tratamiento de los mismos.
- En las fachadas exteriores se declararán fuera de ordenación los elementos volados, exceptuando balcones y aleros.
- En las cubiertas se restablecerán con el material de cobertura y soporte original.

Elementos a restituir:

- Los elementos señalados para los edificios de protección estructural.

A) INTERVENCIONES AUTORIZADAS.

Sobre los edificios catalogados como de protección básica se autorizarán intervenciones de **conservación y ornato, consolidación, reforma ampliación y reedificación**.

Se concederán licencias a las obras cuya finalidad sea:

- La reparación, renovación o sustitución de elementos de fachada tales como: carpinterías, voladizos de balcones y miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo realizarse la sustitución con material y diseño igual al preexistente, salvo que las condiciones de mejora aconsejen su modificación.
- La reparación de cubierta, incluso la sustitución de sus elementos estructurales siempre que no se altere la forma de la misma ni los materiales de cobertura.
- Dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias y de las mejoras necesarias para que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto 317/02 de 30 de diciembre del Gobierno Vasco sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.
- Mejorar la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
- La modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra de época reciente que no revista interés o contrasten con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

En el caso en el que en un edificio haya sido declarado formalmente la ruina inminente o legal, el Ayuntamiento podrá autorizar la intervención de reedificación.

En estas intervenciones cuya finalidad es la nueva creación de una edificación anteriormente existente, derribada previamente parcial o totalmente, el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

No será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, pero sí deberá ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de cubiertas.

B) REGULACIÓN DE USOS.

Los usos permitidos serán aquellos autorizados por la Ordenanza de Usos, siempre que garanticen la conservación del edificio.

C) DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Con independencia de la documentación exigida por las N.N.S.S. de Durango y la exigida por la diferente normativa sectorial, en las solicitudes de licencia se exigirá la documentación adicional siguiente:

- Alzados de conjunto a escala de 1:100 del edificio en el que se interviene y de sus edificios colindantes, con un mínimo de dos fincas completas o 15 metros de longitud de fachada a partir de sus medianeras, así como alzados de los edificios enfrentados con el tramo de calle o encrucijada así definido.

3.4. EDIFICIOS SUSTITUIBLES O SIN CONSERVACIÓN.

Se encuentran en este caso todos los edificios sin ningún tipo de interés o inadecuados, todos aquellos que por no aportar valores arquitectónicos, ambientales o urbanísticos, por ser de reciente construcción no requieren protección.

A) INTERVENCIONES AUTORIZADAS.

Sobre los edificios sin protección se autoriza todo tipo de actuación, incluida la intervención de sustitución, siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente.

La parcela habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en las que se encuentre actualmente, a excepción de las reparcelaciones permitidas recogidas en la documentación gráfica, con objeto de recuperar el sentido de la parcelación tradicional del Casco Histórico de Durango.

3.5. EDIFICIOS Y ELEMENTOS DISCORDANTES.

Son todos aquellos edificios y elementos que no se adecuan al entorno, se detallan en la Documentación gráfica.

La falta de adecuación de estos elementos al entorno se debe a una o varias de las situaciones siguientes:

- La agregación de parcelas, suponiendo ésta una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación medieval del Casco Histórico.
- La tipología de viviendas colectivas entre medianeras que no se corresponden con las tradicionales del Casco Histórico.
- El uso de materiales no tradicionales, así como volumetrías y composiciones de fachada alejadas de la imagen tradicional del Casco Histórico.

A) INTERVENCIONES AUTORIZADAS.

Sobre los edificios discordantes se autoriza todo tipo de actuación, incluida la intervención de sustitución, siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente.

Cuando la condición de discordancia de un edificio se deba a la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados, se autorizarán las obras cuyo fin sea la eliminación de dichas discordancias; en ese momento el edificio se denominará edificio sustituible.

3.6. ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO CATALOGADOS.

Se relacionan a continuación los elementos de urbanización y mobiliario urbano del Casco Antiguo de Durango que se catalogan.

En estos elementos se permitirán únicamente la intervención constructiva de restauración científica:

Puente de Santa María
Puente de Zeharkalea
Puente de Santa Ana
Presa de Santa María
Presa de Santa Ana
Mojón de leguas en plaza Santa Ana
Lavaderos en bajos a río Mañaria
Arco de Santa Ana
Pavimento de plaza de Santa Ana
Imagen de Nuestra Señora de la Esperanza, en Zeharkalea nº 13 (soportales de la Casa Consistorial)
Imagen de Nuestra Señora de la Piedad, en Zeharkalea nº 13
Imagen de Cristo, en Andra Mari nº 17
Pavimento del pórtico de Santa María

3.7. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 de la L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del P.E.R. del Casco Antiguo que resulten disconformes con el mismo serán calificados como “fuera de ordenación”.

Se considerará a estos efectos, que existe disconformidad con el P.E.R. en aquellos edificios e instalaciones que impiden la ejecución y funcionamiento de los sistemas urbanos previstos en el planeamiento.

A) AÑADIDOS DEGRADANTES.

Se considera como “añadido degradante” a la edificación, aquellos elementos existentes, cuya ejecución figura con la especificación de “prohibida” en las presentes ordenanzas. Y se consideran como elementos “fuera de ordenación”.

B) EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN ORDENANZAS.

Aquellos edificios e instalaciones que aún contando con alineaciones, volúmenes, alturas o usos contrarios a los señalados por el presente P.E.R., no se encuentran expresamente definidos como “fuera de ordenación” en los planos de normativa; se consideran simplemente como “fuera de ordenanza”, no quedando sujetos a las limitaciones del artículo 17 de la L.S., debiendo ajustarse a las determinaciones del P.E.R. en el momento de su sustitución.

A.4. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Las posibles intervenciones constructivas en el ámbito del P.E.R. son las siguientes:

4.1. RESTAURACIÓN CIENTÍFICA

Se trata de una intervención constructiva en la que respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción del edificio podrá prever la realización de las siguientes obras:

- La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
 - La restauración de fachadas interiores o exteriores.
 - La restauración de espacios internos.
 - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
 - La conservación o restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
 - La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales.
 - Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 - Cubiertas con restablecimiento del material de cobertura original.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

4.2. RESTAURACIÓN CONSERVADORA.

La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención: la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

A) ELEMENTOS A CONSERVAR.

Esta intervención constructiva deberá conservar los siguientes elementos:

- El conjunto de sus elementos exteriores, fachadas exteriores e interiores, volúmenes existentes (patios, cubiertas, etc), así como la decoración de fachadas (cornisas, líneas de forjados, remates de pilares, etc)
- El sistema estructural original, vertical y horizontal (este último en el caso de artesonados o suelos apreciables de madera)
- Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales, siempre que estén ligados a la tipología fundamental del edificio.
- Los huecos originales de todas sus fachadas (posición, forma y materiales) siempre que estén ligados a la tipología fundamental del edificio.

B) ELEMENTOS A RESTITUIR.

Esta intervención constructiva deberá restituir aquellos tratamientos y elementos originales alterados como consecuencia de añadidos inadecuados, tratamientos discordantes, conservación inadecuada, o incluso construcciones originales parcialmente demolidas:

- Elementos estructurales alterados.
- Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original.
- La conservación o restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
- Fachadas de sillería ocultas por otros tratamientos de fachada.
- Huecos originales alterada su morfología original o sustituidos por nuevos huecos abiertos al margen de la composición original de fachada.
- Carpinterías originales, tanto en material como en posición y forma.
- Materiales de canalones y bajantes.
- Elementos de protección de antepechos y rejas.

C) ESTA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA PERMITE:

- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

4.3. CONSERVACIÓN Y ORNATO.

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

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

- Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas.
 - En los patios interiores afectando a la modificación a los huecos o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren su composición general.
 - En las exteriores de acuerdo con la Ordenanza de Condiciones Estéticas.
- Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma de acuerdo con la Ordenanza de Condiciones Estéticas.
- Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos, de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

- Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio como: revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.
- Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

4.4. CONSOLIDACIÓN.

Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

Las obras comprendidas en una intervención de consolidación podrán consistir en:

- Además de las indicadas para la conservación y ornato, la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
- No podrán modificar la cota de los forjados, de la cubierta, de las cotas de cornisa ni de las ventanas.
- Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que la obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

4.5. OBRAS DE REFORMA.

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

- Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológico-sanitarias fundamentales y adaptación de la distribución a las actuales necesidades de uso, siempre que esté autorizado.
- Reforma distributiva interior con objeto de ajustar programas funcionales inadecuados, incluso con aumento del número de viviendas por planta, con las limitaciones del primer apartado del punto anterior y siempre que las unidades de vivienda reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, recogidas en el apartado “uso de vivienda”.
- Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
 - Muros internos y bóvedas.
 - Pilares, forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 - Cubierta.
- Modificación de las fachadas interiores y exteriores, conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.
- Las obras de reforma en los elementos del edificio afectados, no podrán contravenir lo señalado en la Ordenanza de Edificios de Nueva Planta y de su Situación Autorizada.

4.6. REEDIFICACIÓN.

Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos que aconsejen la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

En las intervenciones de Reedificación, el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio; ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas; poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta, deberá cumplir lo señalado en la Ordenanza de Edificios de Nueva Planta y de Sustitución Autorizada.

4.7. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

La intervención de ampliación deberá cumplir lo señalado en la Ordenanza de Edificios de Nueva Planta y Sustitución Autorizada.

4.8. NUEVA PLANTA.

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

Las construcciones de nueva planta deberán cumplir lo señalado en la Ordenanza de Edificios de Nueva Planta y de Sustitución Autorizada.

4.9. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

Igualmente, la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

4.10. SUSTITUCIÓN.

Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

A.5. ORDENANZA DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y DE SUSTITUCIÓN AUTORIZADA.

5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicará sobre los actuales solares y sobre los edificios señalados como edificios sin ningún tipo de protección.

Este capítulo sólo será obligatorio para las obras de nueva planta, sustitución, reedificación y ampliación, para las que no se autorizará el mantenimiento de aquellos elementos de la edificación que superen los parámetros previstos por esta Normativa.

5.2. CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

El objetivo que persigue la presente Ordenanza es el de integrar las nuevas edificaciones en el ambiente urbano, promoviendo la accesibilidad de cualquier tipo de usuarios según las condiciones establecidas en el Decreto 68/ 2000 de normas técnicas.

La parcelación actual será respetada, con las modificaciones admitidas expresamente en el plano de alineaciones. Si bien podrán compartir unidades de comunicaciones verticales accesibles, dos solares contiguos que dispongan de fachadas inferiores a 5 m.

En este supuesto, el núcleo y portal pertenecerá al predio sirvientes, que ostentará la servidumbre de paso a favor de predio dominante.

A) FACHADAS.

En la composición de huecos de fachada predominarán las líneas verticales.

El diseño de las fachadas estará de acuerdo con los criterios contenidos en la “Ordenanza de Condiciones Estéticas”, Capítulo 7.

La división parcelaria habrá de reflejarse en el frente edificatorio, debiendo traducirse cada unidad de fachada en una composición formalmente diferenciada.

B) ALTURAS.

- ALTURAS LIBRES.

Se mantendrá la altura de planta baja de la edificación preexistente, salvo que ésta supere la de los inmuebles considerados de protección básica que se encuentran en el mismo frente edificatorio a la que deberá adecuarse. En todo caso, la altura libre de la planta baja, estará comprendida entre los 3,50 metros, la máxima y 3,00 metros la mínima.

Cuando la planta baja esté destinada a vivienda, la altura mínima podrá ser la de las plantas altas, debiendo encontrarse la cota de forjado 45 centímetros por encima de la rasante exterior.

En las plantas altas la altura libre tendrá un mínimo de 2,50 metros y un máximo de 3 metros.

- ALTURA TOTAL.

La altura máxima de cornisa permitida será de 11,85 metros, desde el punto medio de la acera hasta la cara inferior de la cornisa. La cornisa será continua en todo el frente edificado. En el caso de un edificio construido sobre un solar en ángulo de cornisa, adoptará la misma altura en toda su longitud.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA.

La ocupación de parcela será la total del solar entre las alineaciones exteriores e interiores, alineaciones determinadas en la correspondiente documentación gráfica, exceptuando, si es el caso, la relativa a los patios en las plantas superiores a la baja.

D) CÁRCAVAS.

Las cárcavas serán de uso y dominio público.

Quedará prohibida toda construcción invadiendo la cárcava, así como los vuelos y volúmenes cerrados sobre ella. De igual manera, quedan prohibidos todos los elementos anclados o adosados a fachada que actúen a modo de cubierta rígida y fija

La alineación de cárcava la marcará la ocupación del edificio, después de haber eliminado los elementos fuera de ordenación; en todo caso será la reflejada en la correspondiente documentación gráfica.

En los casos de edificios situados parcialmente Fuera de Ordenación, se puede operar sin sustitución de la edificación.

Los edificios situados Fuera de Ordenanza y Fuera de Ordenación, respetarán las alineaciones hacia la cárcava recogidas en la documentación gráfica, las cuales serán obligatorias en todas las plantas, en el supuesto de sustitución.

E) VUELOS.

Al objeto de preservar la imagen y peculiaridad propias del Casco Antiguo, no se permitirá ningún vuelo en fachada que no sean los propios balcones, miradores, galerías y aleros.

En las cárcavas y patios interiores no se permitirán más vuelos que el propio del alero con un máximo de 50 centímetros.

Se prohibirán los cuerpos volados con cerramiento de fábrica.

Los vuelos tendrán una dimensión semejante a la predominante en el frente edificatorio correspondiente, tomando como referencia, si fuera el caso, el vuelo existente en las edificaciones protegidas. La dimensión de los vuelos se fijará de manera unificada para una misma edificación.

Los vuelos estarán comprendidos entre la línea horizontal situada a 4 metros sobre la rasante y la línea de alero. Si la altura de la última planta es menor a la altura de las plantas inferiores no se permitirá en ella vuelos.

- BALCONES Y GALERÍAS.

Las galerías podrán ocupar todo el frente de la fachada, mientras que los miradores y balcones habrán de separarse de la fachada contigua una distancia mínima de 60 centímetros.

Los miradores y galerías deberán ser acristalados con bastidor de carpintería de madera. El remate de los forjados entre miradores o galerías se solucionará mediante moldura de madera u otro material liviano como zinc, plomo o cobre. Los miradores de las distintas plantas tendrán el mismo vuelo y dimensiones, así mismo mantendrán el mismo estilo y características.

Los miradores sólo se permitirán en fachadas con vistas rectas mayores de 6 metros, en toda su longitud y altura, siendo su vuelo máximo de 50 centímetros. No se permitirán los laterales ciegos.

Se permitirán las galerías en fachadas con vistas rectas, mayores de 10 metros; en toda su longitud y altura podrán tener un vuelo máximo de 20 centímetros.

En los balcones no se admitirán antepechos de fábrica, éstos deberán ser de herrería o carpintería y estar contenidos en un único plano vertical. Las losas de los balcones estarán acabadas en forma de cornisa.

El vuelo máximo de balcones permitido será de 60 centímetros en fachadas con vistas rectas mayores de 10 metros, de 50 centímetros en fachadas con vistas rectas comprendidas entre los 10 metros y 6 metros y 40 centímetros en fachadas con vistas rectas menores de 6 metros.

- ALEROS

Se tomará como vuelo de los aleros el predominante de los existentes en las edificaciones protegidas del correspondiente frente edificatorio; en todo caso el vuelo máximo permitido será de 60 centímetros.

Los aleros se construirán de madera, constando de cábios, entablado y material de cubrición (teja cerámica roja), su canto no superará los 20 centímetros.

El alero será continuo en toda la fachada, siendo su altura constante.

F) CUBIERTAS.

La cubierta será a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal, incluso en los encuentros detalles y cantón, con excepción de los casos singulares, edificios de encuentro de calles, palacios urbanos, edificios aislados, etc.

La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 40% (de treinta a cuarenta centímetros de elevación por metro)

El material de cubrición será teja cerámica roja.

No se admitirá que volúmenes originados por las instalaciones técnicas (torres de ascensor, etc) emerjan sobre la cubierta, exceptuando chimeneas y salidas de ventilación.

No se permitirá la realización de entreplantas en el bajo cubierta.

- BUHARDILLAS.

No se permite el levante de buhardillas sobre el faldón de cubierta.

5.3. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA.

Con independencia de la documentación exigida por las N.N.S.S. de Durango y la exigida por la diferente normativa sectorial en las solicitudes de licencia, se exigirá la documentación adicional siguiente:

- Alzados de conjunto a escala 1:100 del edificio en el que se interviene y de sus edificios colindantes, con un mínimo de dos fincas completas o 15 metros de longitud de fachada a partir de sus medianeras, así como alzados de los edificios enfrentados con el tramo de calle o encrucijada así definido.
- Para las licencias de primera utilización: reportaje fotográfico en color de todos los aspectos interiores y exteriores de la obra finalizada.

A.6. ORDENANZA DE ALINEACIONES, RASANTES Y SOLARES.

6.1. ALINEACIONES.

Las alineaciones, tanto exteriores (a calle o espacio público abierto) como interiores (a cárcava o patio de manzana), serán las marcadas en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

Las nuevas actuaciones (sobre solares, edificios sustituibles o discordantes) y las reedificaciones, habrán de retranquear su alineación a cárcava 1,50 metros respecto del eje de la misma.

Todos los edificios deberán tener fachada a una alineación exterior, no pudiendo salir de dicha alineación más que los vuelos permitidos por la presente Normativa.

Toda vivienda deberá tener al menos una pieza con fachada a una alineación exterior.

6.2. RASANTES.

Las rasantes de planeamiento previstas en el presente documento son las existentes en la actualidad, ello es debido a que el Casco Histórico de Durango se encuentra perfectamente consolidado.

6.3. OCUPACIÓN DE SOLARES.

La edificación protegida mantendrá íntegramente el plano parcelario, incluso en las áreas libres adscritas a la edificación que estuvieren integradas en dicho parcelario.

El carácter de parcelación existente obliga a mantener los muros medianeros que separan propiedades colindantes. En el caso de ser preciso, por razones comerciales, ampliar el uso a diferentes parcelas edificatorias, sólo se permitirá la apertura de huecos con carácter de paso en el muro medianero. Dichos huecos tendrán una dimensión máxima de 2 metros de ancho cada 10 metros de longitud de área medianera. Los locales así unidos no podrán bajo ningún concepto, escriturarse como un único local, debiéndose garantizar la individualidad de cada finca.

En ningún caso se admitirá la agregación de plantas altas en edificaciones de fincas colindantes.

La alineación de sótanos no podrá sobresalir de la parcela privada vinculada a la edificación, prohibiéndose, por tanto, la invasión del suelo de dominio público.

Se autorizarán reparcelaciones, con el fin de recuperar el sentido de la reparcelación tradicional del Casco Histórico de Durango, en las siguientes parcelas:

Lariz Torre 1, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Artekalea 16, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Artekalea 17, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Artekalea 31, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Artekalea 33, para obtener 3 solares de frente $\frac{1}{3}$ del actual.

Goienkalea 2, para obtener 3 solares de frente $\frac{1}{3}$ del actual.

Goienkalea 6, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Goienkalea 7, para obtener 3 solares de frente $\frac{1}{3}$ del actual.

Goienkalea 9 y Zeharkalea 9, para obtener 4 solares de frente $\frac{1}{4}$ del actual.

Zeharkalea 10, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual. Inmueble Goienkalea 11-13-15-17, Ercilla 1, Kalebarria 46-44-42-40-38, Zeharkalea 12, para obtener 4 solares con frente $\frac{1}{4}$ del actual a Goienkalea y 6 solares con frente $\frac{1}{6}$ del actual a Kalebarria.

Kalebarria 4, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Kalebarria 7, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Kalebarria 17 y Komentukalea 18, para obtener 2 solares de frente $\frac{1}{2}$ del actual.

Komentukalea 22, para obtener 4 solares de frente $\frac{1}{4}$ del actual.

Komentukalea 24-26, para obtener 3 solares de frente $\frac{1}{3}$ del actual.

6.4. PATIOS INTERIORES O DE PARCELA.

Se entiende por patios interiores o de parcela aquellos que se hallan situados en la vertical de solares edificables y que dan luces a todas las plantas del edificio, excluida en su caso, la planta baja cuando no se dedique a vivienda. Estarán incluidos en su totalidad dentro de la propia parcela.

Sus dimensiones mínimas serán aquellas que permitan inscribir en dicho patio una circunferencia de 3 metros de diámetro.

Cuando el patio sirva de iluminación y ventilación de dormitorios, su superficie mínima será de 15 m².

En edificios de una vivienda por planta y cuando el patio se utilice exclusivamente para iluminar y ventilar la escalera, éste podrá ser suprimido, debiendo tener el hueco de escalera una superficie mínima de 2,25 m², con iluminación y ventilación central.

En las obras de levante, los patios interiores cumplirán las dimensiones establecidas anteriormente, salvo en el caso que las dimensiones del patio preexistente sean mayores que las exigidas debiéndose mantener las dimensiones en toda su altura.

No se permitirá ningún tipo de elemento volado en el interior del patio.

Las dimensiones del patio serán en toda su altura.

7. ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS.

7.1. FACHADAS.

Tanto en las obras de nueva planta como en las intervenciones permitidas en cada caso sobre los edificios existentes se buscará una composición acorde con el carácter del Casco Antiguo de Durango.

Las fachadas de los edificios de nueva planta se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, donde se integrará con posterioridad y respetando los criterios del proyecto de fachada, el diseño de los locales comerciales. Se tratarán las plantas bajas como elementos de zócalo del edificio, debiendo por tanto tenerse en cuenta la transición de éste con el resto del edificio, mediante elementos arquitectónicos. La composición de la fachada permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la componen.

Con carácter general se establece que la composición de fachada estará ordenada de acuerdo a ejes verticales, debiendo coincidir los ejes de huecos verticalmente en todas sus plantas. Se recomienda un ritmo macizo-hueco cercano a la proporción 1:1. La dimensión de huecos de planta baja no superará los 2 metros de anchura.

En las intervenciones sobre edificios de protección estructural o ambiental se mantendrá la estructura de vanos originales del edificio, quedando prohibida la ampliación de los huecos de planta baja y nuevas aperturas.

Se dará tratamiento jerarquizado de las fachadas a las calles y a cantón en aquellos edificios que posean fachada a ambos lados, ejecutándose el acceso al núcleo de comunicaciones vertical en la fachada de la calle.

- TEXTURA Y MATERIALES.

Se consideran materiales de acabado apropiados en plantas bajas: la piedra natural (no pulida), mármoles mates y estucados. Cuando se trate de aplacado, éste tendrá un espesor mínimo de 5 centímetros, con piezas de esquina para ángulos y mochetas.

No se autorizarán materiales que contrasten con la composición y ambiente del Casco Antiguo, se prohibirá la fábrica de ladrillo cara-vista y revestimientos cerámicos con carácter masivo.

En las intervenciones sobre edificios protegidos, se mantendrán las texturas y materiales constructivos originales del edificio. No se permitirá la ocultación de elementos originales de fachada como escudos, molduras, pilares, inscripciones, estucados, etc., ni obras tendentes a descubrir materiales que no fueron ejecutados para permanecer vistos en su origen.

Aunque se dará preferencia a las carpinterías de madera en huecos exteriores, dando especial importancia a su diseño, se permite la sustitución de las carpinterías de madera por carpinterías metálicas, siempre que se trate de un proyecto común a toda la fachada y el frente del marco no supere los 8 centímetros. No se permitirán materiales reflectantes.

Las persianas de los huecos exteriores de plantas altas se ubicarán dentro del hueco arquitectónico sin sobrepasar la línea de fachada y seguirán el modelo de persiana calada de madera. Las persianas y elementos de protección en plantas bajas podrán ser metálicas pero siempre respondiendo a un modelo calado. En ningún caso se permitirán en planta baja elementos de carpintería exteriores al plano de fachada, debiendo estar, tanto el escaparate como las puertas de acceso, remetidas 20 centímetros como mínimo del plano de macizos de fachada. Así mismo quedará prohibido que el giro de puertas y ventanas invadan el espacio público.

7.2. TENDEDEROS

Queda expresamente prohibido el tendido de ropa a espacios públicos, incluso en balcones y terrazas que den a dichos espacios.

En las viviendas que por su tipología no tengan patio de parcela, se dispondrán los tendederos en la fachada a cárcava ocultos tras una celosía de lamas del mismo material que la carpintería de huecos de fachada, de acuerdo con el diseño de éstas e integrado en la composición de fachada.

7.3. ELEMENTOS DE FACHADA.

- CARTELES Y ANUNCIOS.

Se permitirán elementos anunciadores perpendiculares a fachada, siempre que no supongan una distorsión en el lenguaje compositivo de cada edificio en sí mismo o del aspecto paisajístico de la calle o plaza. Su uso quedará en todo caso reglamentado por los criterios que a continuación se desarrollan.

Los elementos anunciadores deberán situarse en los accesos a los locales respetando totalmente el parámetro visto de la fachada.

Se desarrollarán entre las cotas 2,30 metros y 3,30 metros sobre la rasante, y su vuelo máximo será de 0,60 metros, a una altura mínima sobre la calle de 2,60 metros, no pudiendo superar en ningún caso su canto los 5 centímetros.

Serán elementos de hierro forjado o similar (material noble) conteniendo logotipo y nombre. No se admitirán elementos macizos en más del 50% de su volumen total.

Los rótulos paralelos a fachada sólo podrán colocarse en el interior de los huecos de fachada de planta baja. Si su tamaño no supera 50 x 50 centímetros, podrán situarse en los paños macizos de planta baja.

- MARQUESINAS Y TOLDOS.

Se prohibirá la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija.

Se prohibirá la colocación de toldos en los huecos de las fachadas con frente a cualquier calle del Casco Antiguo (Barrenkalea, Artekalea, Goienkalea, Kalebarria, Laritz Dorre, San Martín, Ertzilla y Zeharkalea), permitiéndose en los huecos que dan frente a plazas u otros espacios abiertos.

Allí donde se permita la colocación de toldos, ésta responderá a un mismo tipo para una misma edificación, no permitiéndose ninguna variación en cuanto a diseño, color y material. El vuelo máximo admitido para estos elementos será de 1,50 metros. La instalación del toldo se realizará dentro del hueco arquitectónico.

- ILUMINACIÓN.

No se permitirá la instalación de aparatos de luz, focos, luces de neón, etc., que supongan una alteración nocturna de la imagen compositiva del entorno, aunque sí aquellos que supongan un realce del edificio local, o elementos singulares del mismo.

- MIRADORES, GALERÍAS Y BALCONES.

Se reformarán conforme al modelo constructivo original, con idénticos materiales y diseño compositivo.

No se autorizará el cierre de balcones ni terrazas.

El canto de los balcones no superará los 20 centímetros, sea cual sea el material con el que se construya.

Las defensas de los balcones se realizarán en los materiales tradicionales: madera o metal.

7.4. CUBIERTAS.

Las condiciones de volumen a mantener por los inmuebles de nueva construcción en razón de un proceso de sustitución controlado y razonable del patrimonio inmobiliario del Casco Histórico serán:

- Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal, incluso en los encuentros de calle y cantón, con la salvedad de aquellos casos singulares como edificios de encuentro de calles, palacios urbanos y edificios aislados de notoriedad, etc.
- Los aleros, tanto en su vuelo como en sus cantos, se atenderán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco. En ningún caso se permitirán cantos superiores a los 20 centímetros.
- Se permitirá la apertura de huecos individuales en cubierta, siguiendo los ejes de composición verticales de fachada y remetidos un metro respecto de la línea de fachada; la altura de su frente no será mayor a la anchura de los huecos inferiores.
- Los huecos así practicados se protegerán mediante carpintería dispuesta en el paño de la cubierta, con idéntica dimensión, materiales y características en todos los huecos y sin que cada uno pueda superar la superficie de 1 m².
- En los edificios protegidos, la apertura de ventanas en el paño de los faldones de cubierta, intervenciones autorizadas sobre ellos, no supondrá en ningún caso la alteración del perfil de cubierta, la pendiente y las alineaciones originales, ni de los materiales constructivos.
- En dichos edificios se conservarán las chimeneas originales, cuando existan, y se construirán en idéntico estilo y materiales originales cuando su estado aconseje una situación o sea necesaria la instalación de nuevas chimeneas.
- No se permitirá ningún tipo de volumen originado por instalaciones técnicas (torres de ascensor, etc), emergente del perfil de cubierta. Tampoco se permitirá la instalación de antenas u otras instalaciones especiales en las cubiertas de los edificios, salvo los pararrayos en los edificios públicos.

7.5. MEDIANERÍAS

Todas las medianerías tendrán un tratamiento igual al correspondiente a las fachadas de sus respectivas plantas.

Cuando la medianería dé a un solar no edificado, si en el transcurso de las obras dicho solar colindante obtuviere licencia de edificación y se iniciasen las obras en dicho periodo, se eximirá de la anterior obligación.

En todo caso se obligará al tratamiento de la medianería que quede vista sobre la edificación contigua, y los gastos correrán a cargo del propietario del edificio más alto.

Cuando la medianería a preservar esté incluida dentro de la altura de edificación permitida al solar contiguo y estuviera vista por no edificación de éste, el tratamiento de la medianería en dicha altura será de cuenta del propietario del solar no edificado en toda su altura permitida.

7.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Las bajantes de pluviales irán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera, y empotradas en ésta. En planta baja estarán protegidas con tubería de fundición.

El material utilizado en las bajantes de pluviales así como en los canalones será el zinc o el cobre. No se permitirá el P.V.C.

Los elementos para desaguar las cubiertas sobre el río Mañaria, serán de fundición a modo de gárgolas.

No se permitirá el cableado no entubado visto en fachadas; cuando sea inevitable procurará adaptarse a la morfología específica de cada edificación.

Se prohibirá la instalación de cajas de registro (telefonía, luz, electricidad) en fachadas.

Las rejillas u otros elementos de impulsión y expulsión del acondicionamiento del aire para locales en planta baja, se dispondrán de manera estéticamente coherente dentro del hueco de fachada. La expulsión de aire se realizará siempre en la parte superior del hueco.

Las fuentes de sonido procedentes de altavoces o megafonía en general, se dispondrán así mismo en la parte superior del hueco de fachada.

Desde el Ayuntamiento, y de la forma que crea oportuna, se redactará un proyecto de urbanización que desde una visión general y global del Casco Antiguo de Durango contemple las diversas situaciones en que se encuentran las infraestructuras y servicios urbanos.

Los criterios de partida para la adecuación de las infraestructuras urbanas existentes serán:

- Adjudicar a las cárcavas un papel servidor de las diferentes infraestructuras, es decir, hacer de ellas el “canal conductor” de las infraestructuras.
- Soterramiento de todas las instalaciones.

El proyecto de urbanización seguirá las determinaciones que se especifican a continuación:

A) SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Se mantendrá obligatoriamente el sistema separativo de aguas negras y de pluviales. Siempre que la actividad lo exija, se procederá a la instalación de un separador de grasas, fangos, etc.

B) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se tenderá a la supresión de ramales de soluciones puntuales y con criterio general se completarán “anillos” que desde la morfología del Casco y la disposición de las cárcavas servidoras, apuntan a ser la solución más lógica al problema del abastecimiento de agua.

C) SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Se tenderá a la unificación de compañías suministradoras de energía y al soterramiento de la conducción eléctrica.

D) ALUMBRADO PÚBLICO.

Se da por bueno el criterio seguido hasta el momento en cuanto a la situación o posicionamiento de las luminarias y la uniformidad de modelos de éstas; la tendencia respecto al alumbrado irá encaminada a favorecer el nivel de iluminación de pequeñas áreas actualmente deprimidas.

La iluminación de la fachada sobre el río Mañaria, seguirá el mismo criterio adoptado en el resto del Casco, tratándose como una calle con luminarias en fachada.

7.7. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

En los espacios libres de carácter privado ligados a la edificación no se admitirá ningún tipo de construcción. Sólo se admitirán muros de contención o de protección del terreno, caminos y zócalos de muretes de separación.

Los cerramientos de estos espacios no podrán superar la altura máxima de 50 centímetros, pero se permitirá rebasar esta altura mediante la utilización de elementos de protección diáfanos (enrejados) o setos vegetales. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo o similar, acorde con el entorno.

8. ORDENANZA DE LOS LAVADEROS SOBRE EL RÍO MAÑARIA.

8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación sobre los antiguos lavaderos, situados en los edificios con fachada sobre el río Mañaria.

Dichos lavaderos se encuentran en los siguientes edificios:

Andra Mari Kalea 4, 6, 8.

Barrenkalea 2, 4, 6, 8, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36

Zeharkalea 1, 2.

8.2. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Los antiguos lavaderos sobre el río Mañaria, se consideran elementos arquitectónicos de interés tipológico. El objetivo que persigue la presente Ordenanza es la puesta en valor de estos espacios, adoptando las oportunas medidas para su conservación y mejora, haciendo frente a los casos de degradación y deterioro por abandono.

Para alcanzar dichos objetivos se marcarán los siguientes criterios:

- Obligación de conservar los elementos tipológicos, estructurales y compositivos:
 - Se conservarán el tipo de galería, libre de particiones en todo el frente de fachada.
 - Se conservarán los huecos originales de fachada y los elementos propios de la actividad de lavadero.
- Obligación de rehabilitar:
 - Se recuperarán los accesos, desde las plantas bajas de los edificios correspondientes a cada uno de los lavaderos.
 - Se procederá a la limpieza y consolidación necesaria, a fin de reunir las condiciones higiénico-sanitarias exigibles para llevar a cabo las actividades que se proponen en los antiguos lavaderos.
 - Se eliminarán todos los elementos volados sobre el río.

La obligatoriedad de realizar las obras requeridas por las actuaciones de conservación y rehabilitación, se impondrá como condición a toda intervención a realizar sobre los bajos de las edificaciones que alberguen lavaderos, que supongan obras de consolidación y reforma o bien supongan un cambio de uso.

Las ayudas de la Administración a sufragar estas obras de rehabilitación se regularán a través del Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

8.3. USOS.

- USOS PREFERENTES

- Salas de exposiciones y antigüedades.
- Artesanía popular, cerámica, madera, floristería.
- Talleres de actividades artísticas.

- USOS PROHIBIDOS.

Además de los usos prohibidos en la Ordenanza de Usos, se prohíbe el uso de almacén, tanto como actividad independiente como ligada a otro uso.

8.4. INTERVENCIONES AUTORIZADAS.

Sobre los antiguos lavaderos se permitirá únicamente la intervención de **restauración científica**, independientemente de la intervención autorizada sobre el edificio en el cual se encuentra el correspondiente lavadero.

Se concederá licencia a aquellas obras cuya finalidad sea:

- La restauración de la fachada.
- La restauración de los espacios interiores.
- La reconstrucción filológica de la parte o partes derrumbadas o demolidas.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables, sin modificar la posición o cota de: muros portantes externos o internos forjados.

- La modificación de las escaleras de acceso cuando se vean afectadas por las reformas llevadas a cabo sobre el edificio correspondiente.
- Apertura de huecos originales en los casos en que se encuentren cegados y de huecos nuevos en los casos en los que no se tenga constancia de su disposición original, tomando como modelo los existentes en los lavaderos que se encuentran en edificios de protección integral o estructural.

8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se tendrá en cuenta la Ordenanza de Condiciones Estéticas con las siguientes restricciones:

- Se permitirá el cierre de los huecos exteriores, mediante carpintería de perfiles metálicos que nunca podrán superar los 5 centímetros de ancho ni presentar particiones.
- Queda prohibido todo elemento propagandístico, anunciador o puramente decorativo en fachada, incluso la iluminación masiva de la fachada, aunque no, la iluminación puntual o general de los lavaderos, que supongan un realce de los mismos.
- Se prohíbe el tendido de ropa, tanto en fachada sobre el río como la utilización del lavadero como tendedero.
- Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de toldo o marquesina.
- En el caso de que la textura original de fachada se considere de calidad insuficiente se admitirá el recubrimiento con materiales como la piedra natural (no pulida) y los estucos.
- Se prohíbe la instalación de rejillas u otros elementos de impulsión y expulsión del acondicionamiento del aire de los locales en fachada, tanto en los paños macizos como en los huecos.

8.6. OCUPACIÓN DE SOLARES.

Se permitirá la unión de lavaderos contiguos mediante huecos no superiores a un metro de ancho, manteniendo cada unidad primitiva un acceso propio e independiente.

Se prohibirá escriturar los lavaderos así unidos como un único local, garantizándose la individualidad de cada finca.

GESTION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: ACTUACIONES.

- 1.1. Gestión y ejecución del planeamiento
- 1.2. Áreas de edificación consolidada
- 1.3. Actuaciones, directas por la Administración

2 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS.

- 2.1. Intervención realizada
- 2.2. Estimación de los costes de ejecución de las obras de urbanización

3 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

4 ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS.

1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución del presente Plan Especial de Rehabilitación se realizará conforme a lo determinado por el mismo, sin perjuicio de la aplicación de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás preceptos vigentes.

Corresponde la ejecución de este Plan al Excmo. Ayuntamiento de Durango, sin perjuicio de las competencias concurrentes que a tenor de lo establecido en el Estatuto de Autonomía del País Vasco y la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos de 25 de noviembre de 1983, correspondan a la Administración Autonómica y Foral.

La ejecución de los Sistemas Generales previstos en el Plan Especial de Rehabilitación, se llevará a cabo, preferentemente por el Sistema de Expropiación.

Igualmente será aplicable dicho sistema para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano.

El procedimiento a aplicar en el Sistema de Expropiación, será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa General de 16 de diciembre de 1954 sin perjuicio de que la tasación de los terrenos se realice con arreglo a los criterios de valoración de la Legislación Urbanística vigente y de aplicación.

El coste de las expropiaciones, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Legislación de Régimen Local vigente.

1.2. ÁREAS DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA.

Dado el grado de ocupación del Casco Histórico de Durango, se considera todo el Área de Rehabilitación Integrada como Área de Edificación Consolidada.

En ella se procederá mediante actuaciones aisladas y se concederán licencias de edificación, siempre que la construcción proyectada cumpla las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación y el terreno reúna la condición legal de solar, o se comprometa el peticionario de la licencia a realizar a su costa las obras necesarias para conseguirlo en los términos previstos por el Ordenamiento Urbanístico.

1.3. ACTUACIONES DIRECTAS POR LA ADMINISTRACIÓN.

Esta actuación, de carácter estratégico por lo que el planeamiento prevé que han de ejecutarse como actuaciones aisladas en el suelo urbano.

Se concretan dichos bienes y derechos en los siguientes:

A- Plaza del Ayuntamiento

B- Edificio público y espacio libre en Komentukalea.

C- Laritz Dorrea 2

D- Andra Mari 5

Sistema de actuación: dichas unidades de actuación se llevarán a cabo por expropiación forzosa.

Se considera a todos los propietarios de bienes inmuebles incluidos en el ámbito territorial del presente Plan Especial de Rehabilitación como beneficiarios de la ejecución de las actuaciones previstas, a efectos de la posible repercusión del costo de la ejecución por vía expropiatoria.

A) PLAZA DEL AYUNTAMIENTO

Comprende los dos ámbitos públicos que se encuentran delante del edificio del Ayuntamiento y el actual edificio de Correos (Zeharkalea 4) Dicho edificio de Correos se encuentra “fuera de ordenación”. Se prevé su sustitución por otro de menor crujía o su total desaparición para posibilitar una mayor ampliación de la Plaza.

B) ESPACIO LIBRE EN KOMENTUKALEA Y EDIFICIO PÚBLICO.

Comprende las fincas: Kalebarria 11, Komentukalea 8 y el espacio libre definido por Komentukalea 8, 6 y 4.

El solar de Komentukalea 8 se vinculará a la finca Kalebarria 11. La edificación de nueva planta en Komentukalea 8, estará ligada al edificio nº 11 de Kalebarria formando un solo conjunto funcional que albergará la Biblioteca Municipal.

C) LARITZ DORREA 2.

Comprende el edificio sito en Laritz Dorrea 2. El vuelo de fábrica que presenta el edificio sobre el río Mañaria es un “añadido degradante” por lo cual habrá de derribarse.

El edificio pasará a tener un uso de equipamiento administrativo, con la implantación de la Sociedad Urbanística “Durango Eraikitzen” y la Oficina de Turismo.

D) ANDRA MARI 5

Comprende el edificio sito en Andra Mari 5, dicho edificio se encuentra adosado a la Iglesia de Santa María, considerándose un añadido degradante para la misma. Por lo que dicho edificio se encuentra fuera de ordenación. Se prevé la demolición total del mismo liberándose espacio público en la zona de acceso a la Basílica desde la calle Kanpatorrosteta.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS.

2.1. INTERVENCIONES REALIZADAS.

A lo largo de los años de aplicación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango, se han realizado obras de Urbanización de la práctica totalidad de calles y plazas del ARI, en las siguientes fases y con los costos que a continuación recogen:

FASE	FECHA	PROYECTO	IMPORTE (€)
I	1997	Goienkalea, Ertzilla y S. Martin Ataria	373.098,75
II	1998	Zeharkalea	322.804,45
III	1999	Barrenkalea (Ayto-Andra Mari)	323.185,33
IV	2000	1º tramo de Andra Mari	211.534,49
V	2001	Artekalea, Lariz Torre, Barrenkale	755.155,36
VI	2002	Kalebarria, Andra Mari, Komentukalea,	1.355.342,39
INVERSIÓN TOTAL			3.341.120,77

Las obras anteriores han supuesto la peatonalización del Casco Histórico, requiriendo obras complementarias.

PROYECTO	IMPORTE (€)
Nuevo alumbrado público	51.355,94
Enlosado Plaza Santa Ana	23.738,09
Control de accesos mediante pivotes Hidráulicos	255.864,21
INVERSIÓN COMPLEMENTARIA	330.958,24

Costo total inversión en la urbanización del Casco Histórico	3.672.079,01
--	--------------

La pavimentación de las calles se ha realizado atendiendo a su función peatonal, aunque con restricciones horarias al tráfico de vehículos, admitiéndose las labores de carga y descarga para el comercio y los servicios para los vecinos.

Por ello, las calles totalmente peatonales como Zeharkalea, se han tratado con losetas de piedra "cenia", dispuestas a mata junta. Dicho material se ha combinado con adoquines de caliza para las zonas de rodadura en las calles que atienden el suministro del Casco Histórico.

2.2. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES.

Dado el alto grado de urbanización del Casco Histórico a nivel viario, sólo resta la urbanización de Santanoste Kalea, desde la plaza Balbino Garitonandia hasta los jardines de Pinondo.

Comprende no sólo la superficie interior del Casco Histórico, sino también la semicalle exterior, incluso el ramal de Pinondo Plaza.

Además, resta por urbanizar el espacio público sito en Komentukalea, junto al nº 6 y las cárcavas sitas entre Barrenkale, Artekalea, Goienkalea, Kalebarria y Komentukalea.

A) BALBINO GARITONANDIA-SANTANOSTE.

Superficie a urbanizar	3.738,00 m ²
Módulo de urbanización	195,12 €/m ²
Coste de urbanización	729.358,56 €
Coste total con IVA	846.055,93 €

B) PLAZA JUNTO A KOMENTUKALEAA Nº 6.

Superficie a urbanizar	149,50 m ²
Módulo de urbanización	195,12 €/m ²
Coste de urbanización	29.170,44 €
Coste total con IVA	33.837,71 €

C) PLAZA DEL AYUNTAMIENTO

Superficie a urbanizar	108,00 m ²
Módulo de urbanización	195,12 €/m ²
Coste de urbanización	21.072,96 €
Coste total con IVA	24.444,63 €

D) ANDRA MARI, 5

Superficie a urbanizar	230,00 m ²
Módulo de urbanización	195,12 €/m ²
Coste de urbanización	44.877,60 €
Coste total con IVA	52 .058,01 €

E) PASARELA TORRE LARIZ

Superficie a urbanizar	54,00 m ²
Módulo de urbanización	39,24 €/m ²
Coste de urbanización	2.118,96 €
Coste total con IVA	2.457,99 €

F) CÁRCAVAS

Se han numerado de Oeste a Este y de Norte a Sur, creándose 6 cárcavas que se denominan por su pertenencia a la Manzana de igual denominación.

C-B. Sita entre Barrenkalea-Artekalea y Andra Mari-Zeharkalea

C-C. Entre Artekalea-Goienkalea y Andra Mari-Zeharkalea.

C-D. Entre Goienkalea-Kalebarria y Andra Mari-Zeharkalea.

C-G. Entre Kalebarria-Komentukalea y Andra Mari-Biblioteca.

C-H. Entre Barrenkalea-Artekalea y Zeharkalea-Lariz Torre.

C-I. Entre Artekalea-Goienkalea y Zeharkalea-Plaza Santa Ana.

Estimación del costo de urbanización de las cárcavas:

	SUPERFICIE	COSTO / M ²	COSTO TOTAL €
CÁRCAVA B	247,50	95,58	23.656,05
CÁRCAVA C	242,35	95,58	23.163,81
CÁRCAVA D	490,10	95,58	46.843,76
CÁRCAVA G	152	95,58	14.528,16
CÁRCAVA H	161	95,58	15.388,38
CÁRCAVA I	252,70	95,58	24.057,50
TOTAL CÁRCAVAS			147.637,66
COSTO URBANIZACIÓN CÁRCAVAS /con IVA			171.259,69

Los costos previstos contienen la parte proporcional de infraestructuras y el pavimento que será de hormigón en las cárcavas y de losetas de piedra caliza cenia y adoquín calizo en las calles o plazas.

2.3. RESUMEN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION PENDIENTES

Balbino Garitonandia-Santos	846.055,93 €
Plaza Komentukalea 6	33.837,71 €
P. Ayuntamiento	24.444,63 €
Edificio Andra Mari 5	52 .058,01 €
Pasarela	2.457,99 €
Cárcava	171.259,69 €
TOTAL CON IVA	1.130.113,96 €

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

La rehabilitación de las unidades edificatorias, destinadas a equipamiento colectivo de carácter público, corresponde en su totalidad a la Administración Pública, por lo tanto, es necesaria la planificación de costes, así como la planificación de obra de su ejecución.

A) REHABILITACIÓN DEL ACTUAL EDIFICIO DE BIBLIOTECA EN KALEBARRIA 11.

Superficie techo edificado	390,00	m ²
Módulo rehabilitación	756,95	€/m ²
Coste de rehabilitación Sin IVA	295.211,20	€
TOTAL con IVA	351.301,32	€

B) EDIFICIO DE AMPLIACIÓN DE LA BIBLIOTECA EN KOMENTUKALEA 8.

Superficie techo edificable	1995,00	m ²
Módulo construcción	1059,41	€/m ²
Coste construcción sin IVA	2.185.342,95	€.
TOTAL con IVA	1.972.426,76	€

C) REHABILITACIÓN LARIZ-TORRE 4.

Superficie techo edificable	593,36	m ²
Módulo construcción	1100,69	€/m ²
Trabajos arqueológicos	2.069,49	€
Proyecto de ejecución	25.646,55	€.
Coste construcción	652.696,00	€
TOTAL con IVA	789.277,86	€

D) RECONSTRUCCIÓN SOLAR ZEHARKALEA Nº 4. (Antiguo edificio de correos)

Superficie techo edificable	480,00	m ²
Módulo construcción	1.250,00	€/m ²
Demolición	132.338,80	€
Proyecto de ejecución	35.000,00	€.
Coste construcción	600.000,00	€
TOTAL con IVA	890.113,00	€

4. ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS.

Se considera de vital importancia para un buen desarrollo del Plan Especial de Rehabilitación del Caso Histórico de Durango, la conservación y el mantenimiento de las edificaciones de particulares, situadas en el área delimitada por el mismo. El buen estado de conservación contribuye al mantenimiento del Casco Histórico, como centro de relación y representación del municipio.

Con el fin de impulsar las intervenciones de rehabilitación en las edificaciones, realizadas por los particulares, el Ayuntamiento ha creado, a través de su Sociedad Urbanística de Rehabilitación Durango Eraikitzen, las bases por las que se regula la concesión de ayudas para la rehabilitación del patrimonio Urbanizado y edificado, situado en el ámbito del Casco Histórico, delimitado por el PER.

Estas ayudas se suman a las ayudas decretadas por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. El régimen de ayudas será de aplicación exclusivamente para intervenciones en edificios destinados a vivienda, de acuerdo con los criterios del Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco (artículo 21) y la Orden 30 de diciembre de 2002 sobre medidas financieras para obras de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Las ayudas económicas serán del tipo (en función de la normativa vigente para la adjudicación de las mismas):

- Subvenciones a fondo perdido.
- Préstamos a bajo interés:
 - Personal.
 - Hipotecario.
- Bonificación en las tasas de Licencia Municipal de Obras.

PROGRAMA DE ACTUACION

PROGRAMA DE ACTUACIÓN:**1 PLAN DE ETAPAS.**

1.1. Primera Etapa: Actuación ejecutadas entre 1994 y 2005

1.2. Segunda Etapa: Comprendida entre 2006 y 2010

2 PROGRAMA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN.

2.1. Plaza del Ayuntamiento

2.2. Espacio libre en Komentukalea y edificio público.

2.3. Edificio público de Lariz Torre

2.4. Demolición del edificio nº 5 de Andra Mari

1. PLAN DE ETAPAS.

Se establecen dos etapas, la primera ya consumida y la segunda, de cuatro años para la ejecución de las actuaciones previstas por este P.E.R.

1.1. PRIMERA ETAPA: ACTUACIONES EJECUTADAS ENTRE 1994 Y 2004.

- Urbanización de viales.
- Actualización de instalaciones de saneamiento, agua, electricidad, comunicaciones, etc
 - Plano inicial 1994
 - Plano actual 2005

1.2. SEGUNDA ETAPA: COMPRENDIDA ENTRE 2006-2010.

- Rehabilitación del edificio público de Torre Lariz.
- Rehabilitación del edificio público de Kalebarria nº 11 y nueva construcción del solar sito en Komentukalea nº 8.
- Urbanización de espacio libre en Komentukalea nº 8.
- Intervención en el edificio de Correos.
- Rehabilitación de cárcavas.
- Demolición del edificio Andra Mari 5.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas, el objetivo mínimo del presente P.E.R. del Casco Antiguo de Durango, será en el plazo de 8 años que todas las viviendas incluidas en el Área de Rehabilitación Integrada alcancen las condiciones de habitabilidad.

2. PROGRAMA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

2.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN DIRECTA, DE EJECUCIÓN PÚBLICA: PLAZA DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento convocará un concurso para la remodelación de la zona, el cual contemplará el derribo del actual edificio del Correos y el nuevo edificio que lo sustituirá y la urbanización del área. La intención de dicho concurso será crear un espacio representativo en la Plaza del Ayuntamiento, capaz de servir de soporte a cuantas actividades festivas, culturales, recreativas, etc., que se celebren en el municipio.

La ejecución de esta unidad de actuación se realizará en la segunda etapa, entre los años 2006 al 2010.

2.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN DIRECTA, DE EJECUCIÓN PÚBLICA: ESPACIO LIBRE EN KOMENTUKALEA Y EDIFICIO PÚBLICO.

Se ejecutará mediante un único proyecto que contemple la nueva edificación en Komentukalea 8 y la rehabilitación del edificio de Kalebarria 11, así como la urbanización del espacio libre comprendido entre las fincas Komentukalea 4, 6 y 8.

Se llevará a cabo entre los años 2006-2010.

2.3. UNIDAD DE EDIFICACIÓN DIRECTA, DE EJECUCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: EDIFICIO PÚBLICO DE TORRE LARIZ.

La actuación que se realizará en un único proyecto que contempla la rehabilitación de la edificación donde hasta la fecha, se han realizado los trabajos arqueológicos en base al Decreto 428/95, previos a la rehabilitación integral de edificio.

La rehabilitación dará comienzo a mediados de 2006 con un plazo de ejecución previsto de 10 meses.

2.4. UNIDAD DE EDIFICACION DIRECTA, DE EJECUCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: DEMOLICION DEL EDIFICIO ANDRA MARI 5.

La actuación pretende la demolición del edificio adosado a la basílica de Andra Mari con la fachada a Kanpatorrosteta, con el fin de recuperar la fachada exenta y el pórtico pequeño.

DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS

- 1 ORDENACIÓN.
- 2 ZONIFICACIÓN.
- 3 CONDICIONES DE DETALLE DE LA EDIFICACIÓN.
- 4 GESTIONES URBANÍSTICAS Y EJECUCIÓN.
- 5 NIVELES DE EJECUCIÓN.
- 6 PLAN DE ETAPAS