

INDICE DEL PLAN ESPECIAL

Pág.

I. INTRODUCCIÓN	7
PRESENTACIÓN	8
JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL	10
OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL	11
OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL	13
II. MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL	15
1. LA DELIMITACIÓN: ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	16
2. LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO	20
2.1 El vigente Plan general de Ordenación Urbana	20
2.2 Los Planes Especiales	24
2.2.1 Plan Especial de Reforma Interior “Casco Actual Allende”	24
2.2.2 Plan Especial de Reforma Interior “Casco Viejo Aquende”.....	24
3. LA POBLACIÓN Y LA ACTIVIDAD SOCIOECONÓMICA	28
3.1 Tendencias y características de la población	30
3.1.1 Evolución y estructura	30
3.1.2 Distribución espacial de la población	33
3.1.3 Grado de instrucción	34
3.2 Mercado de trabajo	35
3.3 Vivienda	36
3.4 Actividad Económica.....	37
3.5 Servicios sociales y equipamientos.....	39
4. LA ESTRUCTURA URBANA	41
4.1 Proceso de formación y evolución del casco histórico	41
4.1.1 Antecedentes Históricos.....	41
4.1.2 El núcleo originario: La ciudad-puente. Estructura urbana de la villa medieval.....	43
4.1.3 Configuración urbana en el siglo XVIII	52
4.1.4 La transformación urbanística desde finales del siglo XVIII.....	62
4.1.5 Principales acontecimientos en el devenir urbanístico del casco antiguo durante el siglo XX.....	68
4.2 Áreas de función dominante: Distribución espacial de los usos del suelo.....	71
4.2.1 Residencial.....	71
4.2.2 Terciario	72
4.2.3 Industrial	74
4.2.4 Institucional.....	74
4.2.5 Suelo vacante.....	75
4.3 Equipamientos.....	79
4.3.1 Educativo.....	79
4.3.2 Cultural.....	80
4.3.3 Asistencial	81
4.3.4 Deportivo	82
4.3.5 Sanitario	82
4.3.6 Religioso.....	83
4.3.7 Administrativo	83
4.3.8 Diagnóstico y objetivos del equipamiento.....	84
4.4 Espacios libres.....	85
4.4.1	
4.4.2 Áreas peatonales tratadas.....	85
4.4.3 Áreas peatonales sin tratamiento.....	86
4.4.4 Paseos	86
4.4.5 Jardines públicos	87

4.4.6	Parques y espacios libres públicos	87
4.4.7	Jardines, parques y espacios libres privados	88
5.	LA EDIFICACIÓN.....	90
5.1	Estado de la edificación	90
5.1.1	Grados de conservación.....	90
5.1.2	Principales deficiencias.....	91
5.1.3	Procesos de renovación: Sustituciones y rehabilitaciones.....	92
5.2	Clasificación tipológica estructural: Tipología de parcela y del tejido urbano.....	95
5.2.1	Parcela medieval	95
5.2.2	Parcela rectangular a la calle Real.....	98
5.2.3	Parcela a huertas.....	99
5.2.4	Parcela de ensanche.....	100
5.2.5	Parcela de grandes bloques	102
5.2.6	Parcela de gran fondo con fachada al río.....	102
5.2.7	Parcela de arrabal con fachada al río.....	104
5.2.8	Parcela mediana con fachada a dos calles.....	105
5.2.9	Parcela en ladera.....	107
5.2.10	Parcela de grandes dimensiones pasante a 85dos calles	109
5.2.11	Parcelas de edificaciones exentas	110
5.2.12	Conclusiones generales de rehabilitación	111
5.3	Clasificación tipológica formal.....	112
5.3.1	Edificación antigua de relevante valor arquitectónico o histórico	117
5.3.2	Edificación antigua de tipología o uso no singular que conforma la escena histórica ..	117
5.3.3	Edificación del S. XIX con elementos arquitectónicos significativos.....	117
5.3.4	Edificación del S. XIX popular que constituye la trama histórica dominante.....	118
5.3.5	Edificación de principios del siglo XX definitoria de la tipología de ensanche tradicional	119
5.3.6	Edificación de la 1ª mitad del S. XX con referentes estilísticos.....	119
5.3.7	Edificación modesta sin interés ligada a construcciones populares de bajo nivel	120
5.3.8	Edificación convencional de los años 40-60 asociada a la vivienda social pública	120
5.3.9	Edificación nueva o restaurada integrada al entorno	121
5.3.10	Edificación reciente con volumetría y composición fuera de contexto.....	121
5.3.11	Solares vacantes	121
5.4	Impactos.....	123
5.4.1	Áreas degradadas.....	123
5.4.2	Volumetría.....	124
5.4.3	Ocupación de parcela	124
5.4.4	Medianería	124
5.4.5	Pavimentación	125
5.4.6	Tráfico	125
5.5	Elementos de interés	127
5.5.1	Inventario de elementos de interés	127
5.5.2	Contenedores con capacidad de reutilización.....	132
	Fichas: Inventario de Elementos de Interés	134
6.	EL ESPACIO URBANO: ZONAS HOMOGÉNEAS.....	241
6.1	Entorno de la Plaza de España	242
6.2	Entorno de las Iglesias de Santa María y San Juan.....	244
6.3	Calle de los Hornos y fachada del Ebro	247
6.4	Ladera de la Picota	250
6.5	Calles Independencia y San Francisco	253
6.6	Colegios de los Sagrados Corazones y de Aquende	255
6.7	Calle Real Aquende en la salida hacia Orón	258
6.8	Calle Eras de San Juan.....	260
6.9	Entorno de la Iglesia del Espíritu Santo.....	262
6.10	Barriada de San Nicolás.....	265
6.11	Calles Santa Lucía y Sorribas.....	267
7.	LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL TRANSPORTE.....	269
7.1	Infraestructuras	269
7.1.1	Red de saneamiento.....	270
7.1.2	Red de abastecimiento.....	274
7.1.3	Red de suministro eléctrico	278
7.1.4	Telefonía y Telecomunicaciones.....	280
7.1.5	Gas natural.....	280
7.2	Zonas peatonales y viario.....	282
7.2.1	Situación actual	282
7.3	Tráfico.....	285

8. LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.....	286
8.1 Descripción de la ordenación general del Plan Especial	286
8.1.1 Criterios y objetivos.....	286
8.1.2 La estructura urbana.....	289
8.1.3 Los usos del suelo.....	290
8.1.3.1 Los usos lucrativos.....	292
8.1.3.2 Los usos dotacionales	295
8.1.4 Alineaciones.....	303
8.1.5 Alturas de la edificación	304
8.1.6 Grados de Ordenanza.....	305
8.2 Propuestas sectoriales y actuaciones.....	308
8.2.1 Actuaciones específicas.....	308
8.3 La gestión y ejecución del Plan Especial	312
8.3.1 Actuaciones programadas.....	314
Fichas de Actuaciones Aisladas	316
Fichas de Sectores (Unidades de Actuación)	336
Relación de Proyectos de Urbanización	348
Áreas de Rehabilitación Integradas.....	357
8.4 Catálogo de bienes protegidos	363
8.4.1 Edificaciones protegidas.....	363
8.4.2 Protección de áreas urbanas, visuales y monumentos	368
Fichas del catálogo de Bienes Protegidos	370
9. EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	488
9.1 Programa de actuación. Plan de etapas.....	488
9.2 Evaluación de costes	490
9.2.1 Identificación de las actuaciones.....	490
9.2.2 Valoración unitaria.....	490
9.2.3 Evaluación económica de las actuaciones.....	493
9.3 Evaluación de la capacidad inversora municipal	497
9.3.1 Rasgos básicos de la Hacienda local	498
9.3.2 Previsiones de la capacidad inversora municipal.....	502
9.4 Justificación de la viabilidad del Plan Especial	505
III. NORMAS URBANÍSTICAS.....	507
TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	507
<u>Capítulo I. Naturaleza, Ambito y Efectos del Plan.....</u>	507
Artículo 1. Naturaleza	507
Artículo 2. Ambito.....	507
Artículo 3. Efectos	507
<u>Capítulo II. Vigencia y Modificación del Plan</u>	508
Artículo 4. Vigencia.....	508
Artículo 5. Modificaciones.....	508
<u>Capítulo III. Documentación e Interpretación del Plan</u>	508
Artículo 6. Documentación	508
Artículo 7. Interpretación	508
<u>Capítulo IV Régimen General del Suelo.....</u>	509
Artículo 8. Clasificación del Suelo	509
Artículo 9. Deberes y derechos de los propietarios.....	510
Artículo 10. Adquisición y extinción de derechos	510
Artículo 11. Deber de ejecutar la ordenación urbanística	510
TÍTULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	511
<u>Capítulo I. Determinaciones generales</u>	511
Artículo 12. Competencias	511
Artículo 13. Plazos y Prioridades.....	511
<u>Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo.....</u>	511
Sección Primera: Estudios de Detalle	511
Artículo 14. Objeto.....	511
Artículo 15. Contenido	511
Artículo 16. Documentación	512

Artículo	17. Plazos y prioridades	512
Artículo	18. Limitaciones de los Estudios de Detalle.....	512
Artículo	19. Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle	513
Sección	Segunda: Proyectos de Urbanización	513
Artículo	20. Objeto.....	513
Artículo	21. Ambito	513
Artículo	22. Contenido	513
Artículo	23. Documentación	513
Artículo	24. Plazos y Prioridades.....	514
Capítulo III.	Instrumentos de Gestión	514
Artículo	25. Modalidades de gestión urbanística.....	514
Sección	Primera: Actuaciones Aisladas.....	514
Artículo	26. Procedimiento	514
Artículo	27. Normalización de fincas	515
Sección	Segunda: Actuaciones Integradas	515
Artículo	28. Procedimiento	515
Artículo	29. Determinación del sistema de actuación	515
Artículo	30. Sistema de concierto.....	516
Artículo	31. Sistema de compensación	516
Artículo	32. Sistema de cooperación.....	516
Artículo	33. Sistema de expropiación	516
Artículo	34. Sistema de concurrencia.....	516
Sección	Tercera:Áreas de Rehabilitación Integrada.....	517
Artículo	35. Procedimiento	517
TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		518
Capítulo I.	Determinaciones generales	518
Artículo	36. Normas de aplicación.....	518
Capítulo II.	Actos sujetos a licencia urbanística	518
Artículo	37. Licencias	518
Artículo	38. Tramitación.....	520
Artículo	39. Caducidad	520
Capítulo III.	Régimen de las obras	520
Artículo	40. Clasificación de las obras de edificación.....	520
Artículo	41. Obras en los edificios	521
Artículo	42. Obras de demolición	522
Artículo	43. Obras de nueva edificación.....	522
Artículo	44. Obras y usos provisionales	522
Capítulo IV.	Edificios e instalaciones existentes.....	523
Artículo	45. Usos disconformes.....	523
Artículo	46. Efectos de la declaración de fuera de ordenación	524
Artículo	47. Efectos de la calificación de usos disconformes con el planeamiento.....	524
Capítulo V.	Deber de conservación	524
Artículo	48. Alcance del deber de conservación	525
Artículo	49. Conservación de urbanizaciones	525
Artículo	50. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones.....	523
Capítulo VI.	Ruina de las edificaciones	526
Artículo	51. Declaración de Ruina.....	526
Artículo	52. Criterios para la declaración de ruina.....	526
Artículo	53. Ruina de inmuebles catalogados	527
Capítulo VII.	Acción de la Administración.....	527
Artículo	54. Acción sustitutiva.....	527
Artículo	55. Inspección técnica de construcciones.....	528
TÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS.....		529
Artículo	56. Determinaciones generales	529
Artículo	57. Clasificación de usos.....	529

Artículo	58. Compatibilidad de usos	533
Artículo	59. Regulación detallada de los usos	535
Artículo	60. Condiciones de los usos en edificios catalogados	535

TÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 536

Artículo	61. Normas generales de protección	536
Artículo	62. Áreas de Interés Arqueológico.....	536
Artículo	63. Actuaciones permitidas.....	537
Artículo	64. Normas de Actuación y Protección.....	537
Artículo	65. Normas de Inspección y Conservación.....	538

TÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO..... 540

<u>Capítulo I.</u>	<u>Normas generales de protección</u>	<u>540</u>
Artículo	66. Ámbito de aplicación	540
Artículo	67. Aplicación.....	541
Artículo	68. Relación con el planeamiento vigente.....	541
Artículo	69. Seguridad, salubridad y ornato.....	541
Artículo	70. Ruinas y demoliciones.....	541
<u>Capítulo II.</u>	<u>Normas particulares de protección</u>	<u>541</u>
Artículo	71. Tipos de obras	541
Artículo	72. Obras permitidas.....	543
Artículo	73. Edificabilidad	544
Artículo	74. Alineaciones	544
Artículo	75. Usos	545
Artículo	76. Condiciones estéticas.....	545
Artículo	77. Tratamiento de las plantas bajas	546
Artículo	78. Ayudas de la Administración.....	546
Artículo	79. Documentación para la solicitud de las licencias	546
Artículo	80. Áreas de protección	547
Artículo	81. Zonas urbanas y Visuales.....	548

TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO..... 549

Artículo	82. Intervenciones en el espacio exterior.....	549
Artículo	83. Obras de urbanización	549
Artículo	84. Ambiente y mobiliario urbano.....	550
Artículo	85. Protección del arbolado y áreas ajardinadas	550

TÍTULO OCTAVO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 551

<u>Capítulo I.</u>	<u>Condiciones de edificabilidad</u>	<u>551</u>
Artículo	86. Aplicación	551
Artículo	87. Tipología de la edificación.....	551
Artículo	88. Alineaciones de la edificación	551
Artículo	89. Aprovechamiento urbanístico.....	551
Artículo	90. Condiciones de edificabilidad.....	552
Artículo	91. Condiciones de volumen	552
Artículo	92. Condiciones de la parcela.....	554
<u>Capítulo II</u>	<u>Condiciones estéticas y de composición</u>	<u>554</u>
Artículo	93. Aplicación	551
Artículo	94. Vuelos	555
Artículo	95. Salientes y entrantes en las fachadas	556
Artículo	96. Terrazas entrantes	557
Artículo	97. Cubiertas	557
Artículo	98. Cornisas y aleros.....	558
Artículo	99. Otros salientes	558
Artículo	100. Medianerías	559
Artículo	101. Banderines y muestras	559
Artículo	102. Marquesinas.....	560
Artículo	103. Tratamiento de plantas bajas y locales comerciales	560
Artículo	104. Elementos ornamentales	561
Artículo	105. Condiciones de las instalaciones	561

Capítulo III	Condiciones de higiene de los edificios	562
Artículo	106.Piezas habitables	562
Artículo	107.Piezas no habitables	562
Artículo	108.Local exterior	563
Artículo	109.Vivienda exterior	563
Artículo	110.Condiciones de vivienda y local exterior	563
Artículo	111.Ventilación e iluminación mínimas	546
Artículo	112.Escaleras	564
Artículo	113.Ascensores	565
Artículo	114.Patios, condiciones generales	565
Artículo	115.Patios interiores	566
Artículo	116.Patios adosados a linderos y patios abiertos	566
Artículo	117.Patios mancomunados	566
Artículo	118.Patinillos	566

TÍTULO NOVENO: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES: ORDENANZA 1-CH.....567

Capítulo I.	Condiciones generales de la Ordenanza 1-CH	567
Artículo	119.Normativa aplicable.	567
Artículo	120.Ámbito	567
Artículo	121.Objetivos	567
Artículo	122.Grados de Ordenanza	568

Capítulo II.	Condiciones particulares del Grado 1º: (1-CH)-1º	568
Sección Primera: Condiciones de uso		568
Artículo	123.Regulación de usos	568
Artículo	124.Condiciones particulares	569
Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad		569
Artículo	125.Aplicación	569
Artículo	126.Tipología de la edificación	569
Artículo	127.Alineaciones de la edificación	569
Artículo	128.Aprovechamiento	569
Artículo	129.Condiciones de volumen	570
Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición		570
Artículo	130.Vuelos	570
Artículo	131.Fachadas y cubiertas	571

Capítulo III	Condiciones particulares del Grado 2º: (1-CH)-2º	572
Sección Primera: Condiciones de uso		572
Artículo	132.Regulación de usos	572
Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad		573
Artículo	133.Aplicación	573
Artículo	134.Tipología de la edificación	573
Artículo	135.Alineaciones de la edificación	573
Artículo	136.Aprovechamiento	573
Artículo	137.Condiciones de volumen	573
Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición		574
Artículo	138.Vuelos	574
Artículo	139.Fachadas y cubiertas	575
Sección Cuarta: Condiciones particulares de la edificación		576
Artículo	140.Situaciones singulares	576
Artículo	141.Actuaciones Integradas	577

Capítulo IV.	Condiciones particulares del Grado 3º: (1-CH)-3º	577
Sección Primera: Condiciones de uso		577
Artículo	142.Regulación de usos	577
Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad		577
Artículo	143.Aplicación	577
Artículo	144.Tipología de la edificación	578
Artículo	145.Alineaciones de la edificación	578
Artículo	146.Aprovechamiento	578
Artículo	147.Condiciones de volumen	578
Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición		579
Artículo	148.Vuelos	579
Artículo	149.Fachadas y cubiertas	575

<u>Capítulo V.</u>	<u>Condiciones particulares del Grado 4º: (1-CH)-4º</u>	580
	Sección Primera: Condiciones de uso	580
	Artículo 150.Regulación de usos.....	580
	Sección Segunda: Condiciones de edificabilidad	580
	Artículo 151.Aplicación	580
	Artículo 152.Tipología de la edificación.....	580
	Artículo 153.Alineaciones de la edificación	580
	Artículo 154.Aprovechamiento	581
	Artículo 155.Condiciones de volumen.	581
	Sección Tercera: Condiciones estéticas y de composición	581
	Artículo 156.Fachadas y cubiertas	581
<u>Capítulo VI</u>	<u>Condiciones particulares de las dotaciones</u>	582
	Artículo 157.Concepto.....	582
	Artículo 158.Ámbitos de aplicación	582
	Artículo 159.Condiciones de uso.....	582
	Artículo 160.Condiciones de edificabilidad.....	583
	Artículo 161.Condiciones estéticas y de composición	585
	Artículo 162.Dotación de aparcamientos	585

PLANOS

INFORMACIÓN

01-I.	PLANEAMIENTO VIGENTE: P.G.O.U. 1.999
02-I.	ÁMBITOS
03-I.	PERI “CASCO AQUENDE” (1.982). DOTACIONES
04-I.	PERI “CASCO AQUENDE” (1.982). TRÁFICO Y APARCAMIENTOS
05-I.	PERI “CASCO AQUENDE” (1.982). DISEÑO
06-I.	PERI “CASCO AQUENDE” (1.982). UNIDADES DE ACTUACIÓN
07-I.	PERI “CASCO AQUENDE” (1.982). NIVELES DE PROTECCIÓN
08-I.	EDIFICACIÓN SINGULAR
09-I.	ÁMBITO DEL PERI
10-I.	P.G.O.U. 1999. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
11-I.	USOS
12-I.	ESPACIOS LIBRES
13-I.	EQUIPAMIENTOS
14-I.	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
15-I.	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
16-I.	IMPACTOS
17-I.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
18-I.	PARCELARIO CATASTRAL
19-I.	MANZANAS
20-I.	SUPERFICIE DE PARCELAS
21-I.	SUPERFICIE OCUPADA POR PARCELA
22-I.	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE POR PARCELA
23-I.	SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA EN MANZANA
24-I.	EDIFICABILIDADES POR MANZANA
25-I.	TIPOLOGÍA DE LA PARCELA
26-I.	TIPOLOGÍA FORMAL
27-I.	ÁREAS MORFOLÓGICAS
28-I.	TRANSFORMACIONES URBANAS S. XX
29-I.	RENOVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 1.975-2.000
30-I.	ELEMENTOS DE INTERÉS
31-I.	ABASTECIMIENTO
32-I.	SANEAMIENTO
33-I.	ELECTRICIDAD

ORDENACIÓN

01-O.	ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO
02-O.	SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES
03-O.	PROPUESTA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
04-O.	ACTUACIONES URBANÍSTICAS
05-O.	ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO
06-O.	CATALOGACIÓN DE BIENES
07-O.	LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO. LADERA DE LA PICOTA
08-O.	INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO
09-O.	INFRAESTRUCTURAS: ELECTRICIDAD
10-O.	INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES
11-O.	INFRAESTRUCTURAS: GAS NATURAL
12-O.	INFRAESTRUCTURAS: TELEFÓNICA
13-O.	INFRAESTRUCTURAS: BAJA Y MEDIA TENSIÓN
14-O.	INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO