



AREA 14:

CENTRO

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:174.629

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:..... URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: Casco Histórico	ZUR/1	27.043
Zona de Uso Residencial: Ensanche	ZUR/2	38.843
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta	ZUR/3	31.581
Zona de Uso Sector Terciario: Comercial	ZUT/2	8.361
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano	SGCS/2.2	32.677
S. Gral. de Comunicaciones: Peatonal	SGCS/2.3	442
S. Gral. de Comunic.: Garaje bajo espacio libre	SGCS/2.4	1.069
S. Gral. de Comunicaciones: Red ciclista	SGCS/2.5	185
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines	SGEL/1	2.193
S. Gral. de Espacios Libres. Areas Peatonales	SGEL/2	16.246
S. Gral. de Equip. Com.: Administrativo Público	SGEC/1	4.845
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente	SGEC/3	1.769
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural	SGEC/4	4.034
S. Gral. de Equip. Com.: Asistencial y otros servicios	SGEC/6	2.226
S. Gral. Dominio Público Marítimo/Terrestre	SGMT/1	3.115

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada
Zona de Uso Residencial: Ensanche ZUR/2 | AOC || Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta | ZUR/3 | AOC |

- Area de Reforma Interior
Zona de Uso Residencial Casco Histórico..... ZUR/1 | ARI || Se redactará una Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico. | | |
| Zona de Uso Residencial: Ensanche | ZUR/2 | ARI |
| Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta | ZUR/3 | ARI |
| Se redactarán sendos Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada. | | |



AREA 14:

CENTRO

- Area de Ejecución Directa
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2.....AED
Zona de Uso Residencial: Edificación abiertaZUR/3.....AED
Zona de Uso Sector Terciario: Comercial.....ZUT/2.....AED
Se exige la formulación de sendos Estudios de Detalle y, en su caso, Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano SGCS/2.2.....ASGOC
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre SGCS/2.4.....ASGOC
S. General de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1ASGOC
S. Gral. Equip. Común.: Administrativo Público SGEC/1ASGOC
S. Gral. Equipamiento Comunitario: Docente SGEC/3.....ASGOC
S. Gral. Equipamiento Comunitario: Cultural SGEC/4.....ASGOC
S. Gral. Equipamiento Comunitario: Sanitario..... SGEC/5.....ASGOC
S. Gral. Equip. Común.: Asistencial y otros serv. SGEC/6.....ASGOC
S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1ASGOC

- Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa
S. Gral. de Comunic.: Distribuidor urbano SGCS/2.2..... ASGED
S. General de Comunicaciones: Peatonal SGCS/2.3..... ASGED
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre SGCS/2.4..... ASGED
S. Gral. Comunic.: Red ciclista SGCS/2.5..... ASGED
S. General de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1 ASGED
S. General de Espacios Libres: Areas PeatonalesSGEL/2..... ASGED
S. Gral. Equipamiento Comunitario: Cultural SGEC/4..... ASGED
S. Gral. Equip. Común.: Asistencial y otros servs SGEC/6..... ASGED
Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Area de Sistema General de Ordenación Especial
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano SGCS/2.2.....ASGOE



AREA 14:

CENTRO

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Especial de Rehabilitación del Casco HistóricoAD: 10.06.97
- 1ª Mod. P. Especial de Rehabilitación Casco HistóricoAD: 12.12.00
- 2ª Mod. P. Esp. de Rehabilitación Casco Histórico AD: en tramitación
- Mod. Elementos del PGOU ámbito Ant. Fáb. Tejidos LinoAD:28.11.89
- Mod. Elementos del P.G.O.U. terrenos Luzuriaga, impares
C/Tomás López, P. Sta. Clara, y cruce del río OiartzunAD: 06.11.90
- Plan de Reforma Interior de la Manzana de OmegaAD: 03.02.67
- P. de Reforma Interior Manzana del Mercado de AbastosAD: 21.05.74
- Modificación nº 1 de las NNSS (U.I. 14/21)AD: 09.02.93
- Modificación nº 12 de las NNSS (U.I. 14/01; 14/03)AD: 24.10.00
- Modif. nº 14 de las NNSS (U.I. 14/21; 14/18; 14/19; 14/13)AD: 18.09.01
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/07AD: 10.11.92
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09AD: 20.02.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09AD: 03.09.96
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14AD: 09.03.93
- Estudio de Detalle U.I. 14/01AD: 14.09.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/03AD: 29.06.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/09AD: 28.07.95
- Estudio de Detalle U.I. 14/10AD: 09.07.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14AD: 18.04.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/06AD: 01.12.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/09AD: 28.07.95
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/14AD: 30.03.94
- Proyecto de Compensación U.I. 14/06AD: 17.03.00
- Proyecto de Compensación U.I. 14/09AD: 28.07.95
- Proyecto de Compensación U.I. 14/14AD: 14.04.94

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El Área se ve afectada por las determinaciones de la Ley de Costas.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte – Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



AREA 14:

CENTRO

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene las Unidades de Intervención siguientes:

	_____m ²
U.I.14/01 <u>Casco Histórico</u>	36.353
U.I.14/02 <u>C/ Santa Clara nº 17, 19, 21</u>	267
U.I.14/03 <u>C/ Santa Clara nº 25, 27</u>	225
U.I.14/04 <u>Plaza del Lehendakari Agirre</u>	4.981
U.I.14/05 <u>C/ Santa Clara nº 20, 22</u>	323
U.I.14/06 <u>C/ Santa Clara nº 24</u>	392
U.I.14/07 <u>C/ Santa Clara nº 12, 14</u>	706
U.I.14/08 <u>C/ Tomás López, nº 11 (trasera)</u>	393
U.I.14/09 <u>Gaztelutxo</u>	347
U.I.14/10 <u>C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje</u>	1.373
U.I.14/11 <u>Aparcamiento C/ Tomás López</u>	6.622
U.I.14/12 <u>C/ Miguel Alduncin nº 1, 2,3, 4, 6</u>	1.728
U.I.14/13 <u>Antiguo Mercado - Avda. de Pablo Iglesias, nº 11</u>	5.037
U.I.14/14 <u>On Bide - C/R. M^a de Azkue, nº 13, 15, 17</u>	4.335
U.I.14/15 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 13 - C/ R. M^a de Azkue, nº 14</u>	940
U.I.14/16 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 15 - C/ R. M^a de Azkue, nº 16</u>	817
U.I.14/17 <u>C/ Viteri nº 12, 14, 16</u>	799
U.I.14/18 <u>Escuelas Viteri</u>	1.769
U.I.14/19 <u>Avda. de Navarra nº 65</u>	3.927
U.I.14/21 <u>Antigua Fábrica Niessen</u>	10.979
U.I.14/22 <u>C/ M. Alduncin, nº 13</u>	1.143
U.I.14/23 <u>C/ T. López-C/ R. M^a de Azcue</u>	738

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

i. U.I. 14/01: Casco Histórico

Reconsideración, mediante la formulación de una Modificación del planeamiento, de determinaciones concretas del PERCH. Además de la modificación de su ámbito (excluyendo los edificios de la calle Santa Clara números 17 al 27), entre otros los siguientes:

- Calle Magdalena nº 42: Sustitución del edificio existente por otro de nueva construcción a los efectos de posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria.
- Biblioteca Municipal: Sustitución del edificio existente por otro de nueva construcción a los efectos de posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria. Traslado de las instalaciones y recalificación residencial.



AREA 14:

CENTRO

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes están incluidos, además del Area Monumental, diversos edificios (arquitectura civil, religiosa, elementos urbanos y de ingeniería), con diferentes niveles de protección.

- ii. U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21
Sustitución de los edificios existentes, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Estudio de Detalle que regule las nuevas alineaciones y rasantes.
- iii. U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27
Sustitución de los edificios existentes, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Estudio de Detalle que regule las nuevas alineaciones y rasantes.
- iv. U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre
Regularización de los Espacios libres y consecución de una Alameda continua y unificada. Consecución de un garaje bajo espacios libres.
- v. U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22
Regulación de los aprovechamientos edificatorios mediante la elaboración de un PERI. Es un Área de Reforma Interior.
- vi. U.I. 14/06: C/Santa Clara nº24
Regulación de los aprovechamientos edificatorios mediante la elaboración de un PERI. Es un Área de Reforma Interior.
- vii. U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14
Sustitución de los edificios existentes, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Estudio de Detalle que regule las nuevas alineaciones y rasantes.
- viii. U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)
Recalificación residencial del ámbito en el que se dispone las instalaciones de la empresa "Arigala". Se deberá formular un Estudio de Detalle en el que, además del señalamiento de alineaciones y rasantes, quede establecido el régimen de dominio (público y privado), así como un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.



AREA 14:

CENTRO

- ix. U.I. 14/09: Gaztelutxo
Mantenimiento del edificio existente adaptándolo al uso dotacional.
- x. U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje
Sustitución del edificio existente, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un PERI que regule las nuevas alineaciones y rasantes, aprovechamientos, etc. Incluye el ámbito del garaje previsto en el PERI de la U.I. 14/09 de las anteriores NNSS no ejecutado. Es un Área de Reforma Interior.
- xi. U.I. 14/11: Aparcamiento en C/ Tomás López
Resolución de un aparcamiento y un sistema general de espacios libres.
- xii. U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6
Urbanización del espacio público.
- xiii. U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11
Consecución de sendos edificios de equipamiento. Se elaborará un PERI (coordinado con los correspondientes a las U.I. 14/15 y 14/16) así como un Proyecto de Obras de Urbanización. Se trata, en definitiva, de obtener un ámbito de equipamiento, incluyendo los suelos actualmente privados de la Avda. de Pablo Iglesias nº 13 y 15.
- xiv. U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17
Se trata de una Unidad espacialmente discontinua. El objetivo consiste en la supresión del actual edificio "On Bide" con recalificación de otro espacio como uso residencial (C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17), edificio de aparcamiento (actual On Bide) y urbanización general con implantación de un nuevo vial, que sustituya al tramo de la C/Tomás López colindante con el antiguo cementerio.
Esta actuación está condicionada a que con anterioridad al derribo del On Bide se hayan previamente implantado las salas de cine en la U.I. 14/21. Se formulará un PERI así como un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.
- xv. U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue, nº 14
Se trata de una unidad espacialmente discontinua. El objetivo consiste en la supresión del actual edificio existente en el Avda. de Pablo Iglesias, con recalificación de ese ámbito para uso dotacional. Simultáneamente se recalifica el ámbito de la C/ R.Mª de Azkue como uso residencial. Se formulará un PERI (coordinado con los correspondientes a las U.I. 14/13 y 14/16) así como un Proyecto de Obras de Urbanización.
Esta actuación deberá coordinarse con la correspondiente a la U.I. 14/16. Es un Área de Reforma Interior.



AREA 14:

CENTRO

- xvi. U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue, nº 16
Se trata de una unidad espacialmente discontinua. El objetivo consiste en la supresión del actual edificio existente en el Avda. de Pablo Iglesias, con recalificación de ese ámbito para uso dotacional. Simultáneamente se recalifica el ámbito de la C/ R. Mª de Azkue como uso residencial. Se formulará un PERI (coordinado con los correspondientes a las U.I. 14/13 y 14/15) así como un Proyecto de Obras de Urbanización.
Esta actuación deberá coordinarse con la correspondiente a la U.I. 14/15. Es un Área de Reforma Interior.
- xvii. U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16
Regulación de los aprovechamientos edificatorios y espacios libres en lo que se refiere a las alineaciones traseras. Se elaborará un PERI. Es un Área de Reforma Interior.
- xviii. U.I. 14/18: Escuelas Viteri
Se mantienen los objetivos de la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.
- xix. U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65
Se mantienen los objetivos de la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.
- xx. U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen
Se mantienen los objetivos de la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.
- xxi. Edificio sito en la calle Santa Clara nº9
Se posibilita la utilización de las tres plantas altas existentes, además del uso terciario, como uso residencial, manteniéndose y aceptándose como suficiente el núcleo de comunicación vertical existente.
- xxii. U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13
Recalificación residencial del ámbito. Se deberá formular un Estudio de Detalle, así como un Proyecto de Obras de Urbanización.
- xxiii. U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue
Consecución de un elemento viario que sustituya, parcialmente, a la C/ Tomás López.

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

A establecer en la Modificación del PERCH.

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre

Perfil de edificación.....nPS

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

Perfil de edificación..... S/PB/4PA + 5ª retranqueada

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº24

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

Perfil de edificación..... S/PB/4PA + 5ª retranqueada

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

Superficie:393 m²

- Alineaciones:a establecer en el Estudio de Detalle

- Perfil máximo:SS/E/1PA/BC

Aprovechamiento urbanístico m²(t) construido

Residencial VPO0

Residencial promoción libre865

Garaje VPO0

Anejos VPO.....0

Garaje promoción libre390

Anejos promoción libre0

Comercial.....0

Total.....1.255

Dotacional

Superficie dotacional0

Aprovechamiento homogeneizado m²(t)k

Residencial VPO0,00

Residencial promoción libre865,00

Garaje VPO0,00

Anejos VPO.....0,00

Garaje promoción libre27,30

Anejos promoción libre0,00

Comercial.....0,00

Total.....892,30



AREA 14:

CENTRO

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR16

Aprovechamiento medio..... 2,27 m²(t)k/m²

U.I. 14/09: Gaztelutxo

Consolidación del edificio existente.

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje

Sustitución del edificio existente, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Plan Especial de Reforma Interior que regule las nuevas alineaciones y rasantes.

Superficie: 1.373 m²

- Alineaciones:a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo: S/SS/E/3PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO	0
Residencial promoción libre	1.674
Garaje VPO	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre	1.700
Anejos promoción libre	0
Comercial.....	0
Total.....	3.374

Dotacional

Superficie dotacional.....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO	0,00
Residencial promoción libre	1.674,00
Garaje VPO	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre	119,00
Anejos promoción libre	0,00
Comercial.....	0,00
Total.....	1.793,00

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR17

Aprovechamiento medio..... 1,31 m²(t)k/m²



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López

No se establece.

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6

No se establece.

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11

Mercado: Consolidación del edificio existente.

Avda. de Pablo Iglesias: Supresión de parte del edificio existente, y ampliación final del mismo mediante la nueva edificación en los ámbitos de las U.I. 14/15 y 14/16.

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mº de Azkue, nº 13, 15, 17

Superficie:4.335 m²

- Alineaciones:a establecer en el Plan Especial

- Perfil máximo:SS/E/5PA

Aprovechamiento urbanístico m²(t) construido

Residencial VPO0

Residencial promoción libre3.672

Garaje VPO0

Anejos VPO0

Garaje promoción libre2.884

Anejos promoción libre361

Comercial0

Total.....6.917

Dotacional

Superficie dotacional0

Aprovechamiento homogeneizado m²(t)k

Residencial VPO0,00

Residencial promoción libre3.672,00

Garaje VPO0,00

Anejos VPO0,00

Garaje promoción libre201,85

Anejos promoción libre32,51

Comercial0,00

Total.....3.906,36

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR18

Aprovechamiento medio..... 0,90 m²(t)k/m²



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue, nº 14

Superficie: 940 m²
 - Alineaciones:a establecer en el Plan Especial
 - Perfil máximo: S/SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO	0
Residencial promoción libre	1.566
Garaje VPO	0
Anejos VPO	0
Garaje promoción libre	1.078
Anejos promoción libre	154
Comercial	0
Total.....	2.798

Dotacional

Superficie dotacional La resultante de aplicar un perfil máximo de edificación que no supere la cota de la Avda. Pablo Iglesias, en el frente de dicho vial.

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO	0,00
Residencial promoción libre	1.566,00
Garaje VPO	0,00
Anejos VPO	0,00
Garaje promoción libre	75,47
Anejos promoción libre	13,86
Comercial	0,00
Total.....	1.655,33

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR19
 Aprovechamiento medio..... 1,76 m²(t)k/m²

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue, nº 16

Superficie: 817 m²
 - Alineaciones:a establecer en el Plan Especial
 - Perfil máximo: S/SS/E/5PA



AREA 14:

CENTRO

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO	0
Residencial promoción libre	1.566
Garaje VPO	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre	1.078
Anejos promoción libre	154
Comercial.....	0
Total.....	2.798

Dotacional

Superficie dotacional..... La resultante de aplicar un perfil máximo de edificación que no supere la cota de la Avda. Pablo Iglesias, en el frente de dicho vial.

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO	0,00
Residencial promoción libre	1.566,00
Garaje VPO	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre	75,47
Anejos promoción libre	13,86
Comercial.....	0,00
Total.....	1.655,33

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR20
Aprovechamiento medio..... 2,03 m²(t)k/m²

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

En la trasera del edificio sito en la C/ Viteri nº 18, se posibilita la construcción de una planta baja con un aprovechamiento urbanístico de 60 m²(t) con sus terrazas practicables.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

Superficie: 1.143 m²

- Alineaciones:a establecer en el Estudio de Detalle
- Perfil máximo:SS/E/3PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO	0
Residencial promoción libre	1.260
Garaje VPO	0
Anejos VPO	0
Garaje promoción libre	420
Anejos promoción libre	120
Comercial	0
Total.....	1.800

Dotacional

Superficie dotacional 0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO	0,00
Residencial promoción libre	1.260,00
Garaje VPO	0,00
Anejos VPO	0,00
Garaje promoción libre	29,40
Anejos promoción libre	10,80
Comercial	0,00
Total.....	1.300,20

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR21

Aprovechamiento medio..... 1,14 m²(t)k/m²

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. M^a de Azcue

No se establece.

III.3. Régimen de Uso:

Excepcionalmente, en el ámbito de la planta baja de los inmuebles sitos en la calle Santa Clara nº 5, 7, 9, 11, 13 y 15, por sus características singulares, la concesión de licencias de los diferentes establecimientos cuya regulación se efectúa a través de la Ordenanza de Bares, Cafeterías, Discotecas, Bingos, Salones de Juego, Salones Recreativos y similares no estarán sujetas a las limitaciones de distancias establecidas en dichas Ordenanzas.



AREA 14:

CENTRO

En cualquier caso esta excepcionalidad estará condicionada a que, únicamente, podrán instalarse actividades recreativas de restauración del Grupo II establecido en el Decreto 296/1997 de 16 de diciembre del Departamento de Interior del Gobierno Vasco.

U.I. 14/01: Casco Histórico

El establecido en el PERCH.

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre

El correspondiente a Garaje bajo espacio libre

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche. A tenor del acuerdo del Pleno de la Corporación de 8 de abril de 2003 por el que se aprobó provisionalmente el PGOU (apartado 9º) en el documento de desarrollo se establecerá el régimen de promoción de las viviendas previstas.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche. A tenor del acuerdo del Pleno de la Corporación de 8 de abril de 2003 por el que se aprobó provisionalmente el PGOU (apartado 9º) en el documento de desarrollo se establecerá el régimen de promoción de las viviendas previstas.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

	unidades
Viviendas	
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%)	9
Total.....	9

Uso SSGarajes y anejos
Uso E/1PA/BC Residencial

Excepcionalmente, se autorizará el Uso Residencial en BC, de manera independiente a 1PA.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/09: Gaztelutxo

El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y Garaje

El correspondiente al uso residencial.

Viviendas.....	unidades
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%)	18
Total.....	18

Uso S/SS Garajes y anejos
Uso PB/3PA..... Residencial

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López

No se establece.

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6

No se establece.

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11

El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17

El correspondiente al uso residencial. Se prohíbe el uso comercial en planta baja.

Viviendas.....	unidades
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%)	36
Total.....	36

Uso SS Garajes y anejos
Uso E/5PA Residencial

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue nº 14

Ámbito Avda. de Pablo Iglesias nº 13: El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Ámbito de C/R.Mª. de Azkue nº 14: El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/3: Edificación abierta. Se prohíbe el uso comercial en planta baja.

Viviendas.....	unidades
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%)	15
Total.....	15



AREA 14:

CENTRO

Uso S/SSGarajes y anejos
Uso E/5PA..... Residencial

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue nº 16

Ámbito Avda. de Pablo Iglesias nº 15: El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Ámbito de C/R.Mª. de Azkue nº 16: El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/3: Edificación abierta. Se prohíbe el uso comercial en planta baja.

Viviendas..... unidades
Viviendas de protección oficial (0%)0
Viviendas de promoción libre (100%) 15
Total..... 15
Uso S/SSGarajes y anejos
Uso E/5PA..... Residencial

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial ZUR/2: Ensanche.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

El establecido en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS y en el Estudio de Detalle.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

Viviendas..... unidades
Viviendas de protección oficial (0%)0
Viviendas de promoción libre (100%) 12
Total..... 12
Uso SSGarajes y anejos
Uso E/3PA..... Residencial

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Costas y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



AREA 14:

CENTRO

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado con servidumbre
de uso público en porches
Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, uso privado
Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, servidumbre
de uso público en superficie

- Parcela de Uso Sector Terciario (PUT)
Edificable sobre y bajo rasante PUT/1 Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante PUT/1 Dominio privado, servidumbre
de uso público en porche
Edificable bajo rasante PUT/2 Dominio privado, servidumbre
de uso público en superficie

- Viario (V)
Distribuidor urbano V/2 Dominio público, uso público
Peatonal V/3 Dominio público, uso público
Garaje bajo espacios libres V/4 Dominio público, uso público

- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1 Dominio público, uso público
Áreas Peatonales EL/2 Dominio público, uso público

- Dominio Público (DP)
Dominio Público Marítimo Terrestre ... DP/1 Dominio público, uso público

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Administrativo Público PEC/1 Dominio público, uso público
Mercado PEC/2 Dominio público, uso público con
concesión
Docente PEC/3 Dominio público, uso público
Cultural PEC/4 Dominio público, uso público
Asistencial y otros servicios PEC/6 Dominio privado, uso público

- Parcela de Instalaciones e Infraestructuras (PII)
Saneamiento PII/3 Dominio privado, uso público



AREA 14:

CENTRO

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:

U.I. 14/01: Casco Histórico

A establecer en la Modificación del PERCH.

En cualquier caso, a los efectos de posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria de Euskotren, los ámbitos correspondientes a los edificios situados en la calle Magdalena nos. 27 y 42 constituyen sendas Actuaciones Aisladas.

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

No se requiere.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se requiere.

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre

Es una Actuación Aislada en suelo urbano.

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

No se requiere.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

No se requiere.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se requiere.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

No se requiere.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se requiere.

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y Garaie

No se requiere.

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López

No se requiere.

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6

Es una Unidad Aislada en suelo urbano.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11

No se requiere.

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17

No se requiere.

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue nº 14

No se requiere.

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue nº 16

No se requiere.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

Se mantienen las determinaciones establecidas en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

Se mantienen las determinaciones establecidas en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

Es una Actuación Aislada en suelo urbano.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue

No se requiere.

IV.2.Sistema de actuación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

A los efectos de posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria de Euskotren, para la consecución de los ámbitos correspondientes a los edificios situados en la calle Magdalena nos. 27 y 42 Expropiación

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

No se requiere.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se requiere.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre Expropiación

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

A establecer en el PERI.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

A establecer en el PERI.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se requiere.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

A establecer en el Estudio de Detalle.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se requiere.

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y Garaje

A establecer en el Plan Especial.

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López

No se requiere.

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6 Expropiación

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11

No se requiere.

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17

A establecer en el Plan Especial.

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue nº 14

A establecer en el Plan Especial.

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue nº 16

A establecer en el Plan Especial.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

Se mantienen las determinaciones establecidas en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

Se mantienen las determinaciones establecidas en la 14ª Modificación de las anteriores NNSS.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen: Expropiación

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue

No se requiere.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

Los establecidos en la Modificación del PERCH.

Edificios sitos en la calle Magdalena números 17, 19, 21-23, 27 y 42.

Trasera del edificio sito en la calle Magdalena nº 25

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

No se establece.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se establece.

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre

El edificio existente (Batzoki) en la Avenida de Navarra.

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

Los dos edificios existentes.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

El edificio existente.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se establece.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

El edificio existente (Talleres Arigala).

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se establece.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y Garaje
El edificio existente.

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López
Los edificios de la "herrería".

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6
Las edificaciones que no conforman un unidad arquitectónica con las principales (Chabolas y añadidos).

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11
Parte del edificio dotacional (antiguo C.F.P. Nº Sra. de la Asunción).

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mº de Azkue, nº 13, 15, 17
El edificio "On Bide".

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mº de Azkue nº 14
El edificio existente en la Avda. de Pablo Iglesias nº 13.

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mº de Azkue nº 16
El edificio existente en la Avda. de Pablo Iglesias nº 15.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16
No se establece.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri
No se establece.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65
No se establece.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen
Frontón municipal.
Taller de artes plásticas.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13
No se establece.

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mº de Azcue
No se establece.



AREA 14:

CENTRO

IV.4. Cesiones obligatorias:

Como criterio general, en todos los casos: 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

U.I. 14/01: Casco Histórico

Las establecidas en la Modificación del PERCH.

Suelo no edificado en la nueva ordenación de las parcelas de la calle Magdalena números 17, 19, 21-23, 27 y 42.

U.I. 14/02: C/ Santa Clara nº 17, 19, 21

No se establece.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

Suelo no edificado en la nueva ordenación de la parcela de la calle Santa Clara número 27.

U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre

No se establece.

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

En todos los ámbitos de Reforma Interior: 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación, de uso y dominio público.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

En todos los ámbitos de Reforma Interior: 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación, de uso y dominio público.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se establece.

U.I. 14/08: C/ Tomás López nº 11 (trasera)

Suelo no edificado en la nueva ordenación.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se establece.

U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y Garaje

Suelo no edificado en la nueva ordenación.

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López

No se establece.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6

No se establece.

U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11

No se establece.

U.I. 14/14: On Bide – C/ R.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17

Cesión del ámbito existente entre el Casco Histórico, la trasera de la calle Santa Clara, la campa Patxiku y la trasera de la calle Miguel Alduncin, incluido el suelo ocupado actualmente por el cine On Bide (U.I. 14/11 de las anteriores NNSS), salvo el que se ocupe por el nuevo aparcamiento. La superficie de ese aparcamiento será de titularidad privada, pero con servidumbre de uso público en superficie.

La gestión urbanística de esta Unidad, que quedará recogida en los documentos urbanísticos de desarrollo, se fundamentará de la manera siguiente:

La materialización del aprovechamiento residencial se efectuará en la c/ R.Mª de Azkue nº 13, 15, 17 y le corresponderá (salvo el 10% de cesión) a los propietarios de la anterior U.I. 14/11.

A esta U.I. se le vincula como carga de urbanización, además de la reposición de su ámbito, una participación en la ejecución del vial previsto en la U.I. 14/23 del cincuenta (50) por ciento.

U.I. 14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 – C/ R.Mª de Azkue nº 14

La gestión urbanística de esta Unidad se fundamentará en los siguientes aspectos:

La materialización del aprovechamiento residencial se efectuará en la c/ R.Mª de Azkue nº 14 y le corresponderá (salvo el 10% de cesión) a los propietarios de la finca sita en la Avda. de Pablo Iglesias nº 13; estos, por su parte, cederán al Ayuntamiento el Equipamiento previsto en la finca sita en la Avda. de Pablo Iglesias nº 13.

A esta U.I. se le vincula como carga de urbanización, además de la reposición de su ámbito, una participación en la ejecución del vial previsto en la U.I. 14/23 del veinticinco (25) por ciento.

U.I. 14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R.Mª de Azkue nº 16

La gestión urbanística de esta Unidad se fundamentará en los siguientes aspectos:



AREA 14:

CENTRO

La materialización del aprovechamiento residencial se efectuará en la c/ R.Mª de Azkue nº 16 y le corresponderá (salvo el 10% de cesión) a los propietarios de la finca sita en la Avda. de Pablo Iglesias nº 15; estos, por su parte, cederán al Ayuntamiento el Equipamiento previsto en la finca sita en la Avda. de Pablo Iglesias nº 15.

A esta U.I. se le vincula como carga de urbanización, además de la reposición de su ámbito, una participación en la ejecución del vial previsto en la U.I. 14/23 del veinticinco (25) por ciento.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

No se requiere.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

No se requiere.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

No se requiere.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue

No se requiere.