



## **1º MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA.**

---

**RELATIVA AL ÁREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO,  
ÁREA 07: ALABERGA, ÁREA 14: CENTRO, ÁREA 21: LARZABAL,  
ÁREA 22: LAS AGUSTINAS, ÁREA 28: EGIBURU  
Y EL SECTOR 39: LARZABAL/ARRAGUA.**

SEPTIEMBRE DE 2005



**REDACTOR DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU:**

\_\_\_\_\_  
Gorka Arregui Gaztañaga, Arquitecto

**Director de la Modificación del PGOU:**

\_\_\_\_\_  
Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipal  
Director de la Oficina Técnica Municipal



## ÍNDICE

<u>DOCUMENTO A. MEMORIA</u> .....	1
1. ANTECEDENTES.....	2
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	3
3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU .....	56
4. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO.....	67
5. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 07: ALABERGA. ....	68
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 14: CENTRO.....	69
7. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 21: LARZABAL. ....	71
8. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 22: LAS AGUSTINAS. ....	72
9. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 28: EGIBURU. ....	74
10. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL SECTOR 39: LARZABAL/ARRAGUA. ....	78
11. PROGRAMA DE DESARROLLO.....	81
12. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU .....	82
13. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU .....	83
<u>DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS</u> .....	84
- TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ÁREAS Y SECTORES :	

## DOCUMENTO B.2: PLANOS DE ORDENACIÓN



## DOCUMENTO A. MEMORIA

---



## 1. ANTECEDENTES

### 1.1.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de Diciembre de 2004, se incoó expediente para la presentación de la "Redacción de la 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, referida al Área 28: Egiburu y al Sector 60: Egiburuberri", mediante el procedimiento de Contrato menor.

Vistos los informes del Director de la Oficina Técnica Municipal, del Responsable de Contratación y Patrimonio y el informe favorable de la Mesa de Contratación, el Sr. Alcalde resolvió adjudicar a Gorka Arregi Gaztañaga redactor de este documento, el contrato para la "**Redacción de la 1ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, referida al Area 28:Egiburu y al Sector 60:Egiburuberri**".

Una vez realizada la adjudicación se han presentado en el Registro General diversas solicitudes de particulares solicitando del Ayuntamiento la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de varios ámbitos, más concretamente situados en el **Área 14: Centro, Área 22: Las Agustinas** y el **Sector 39: Larzabal**, Así mismo, los grupos políticos que conforman el equipo de gobierno municipal, han presentado (7 de marzo de 2005) un escrito en el que manifiestan su interés para que a los efectos de incrementar el potencial residencial previsto en el PGOU, el mismo incremento mediante la delimitación de una nueva Unidad de Intervención, en el **Área:05 Basanoaga/Sorgintxulo**, capaz para acoger 20 viviendas de promoción libre.

Tras esto y visto el informe emitido por el director de la Oficina Técnica Municipal, Enrique Ponte, el Sr. Alcalde resolvió Incluir tanto las solicitudes de los particulares como la propuesta del gobierno municipal, en el documento de la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Pese que en la adjudicación se hace referencia a que la modificación afectará a Área 28: Eguiburu y Sector 60: Egiburuberri, tras un primer análisis de la situación urbanística existente se ha decidido, con el visto bueno de los responsables municipales, que a fin de una posterior gestión sería más adecuado no incluir en la modificación ámbitos que pertenecen actualmente al Sector 60: Egiburuberri.

### 1.2.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 19 de mayo de 2005, se dictó exponer al público el documento de Avance de la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, referente a distintos ámbitos del término municipal (Area 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Area 14: Centro, Area 22: :Las Agustinas, Area 28: Egiburu y Sector 39: :Larzabal/Arragua), con la inclusión



de sendas cuestiones relativas al Área 21: Larzabal y al Área 14: Centro y la corrección del error material detectado en relación con la U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga.

El anuncio de la referida Resolución fue publicado en los periódicos "El Diario Vasco" y "Berria" de 22 de mayo de 2005, así como en el Boletín Oficial del Territorio Histórico nº 98 de fecha 26 de mayo de 2005.

Durante el período de exposición pública, de 30 DIAS, comprendido entre el 27 de mayo y el 30 de junio de 2005 (ambos inclusive), se han presentado las siguientes sugerencias:

NÚMERO	FECHA	Nº REGISTRO	DE	SUSCRITA POR
1	24/06/2005	9681		José Ramón Eceiza Berasarte en nombre de KIZKITZAMENDI, S.L.
2	29/06/2005	9955		Luciano Carcedo Pérez en nombre de Morcillas Carcedo, S.L y Caserío Belén.

### 1.3.

#### Análisis de las sugerencias presentadas

1. José Ramón Eceiza Berasarte en nombre de KIZKITZAMENDI, S.L., en relación con el contenido de la Norma Particular correspondiente al Área 14: Centro y, más concretamente en relación con el edificio nº 5,7,9 y 11 de la calle Santa Clara, sugiere que, la posibilidad de cierre de la parte del porche existente dispuesto dando frente a la Plaza del Lehendakari Agirre y que se dispone en "fondo de saco" junto al edificio de la Avenida de Navarra nº 29, se posibilite su cierre, no de la manera prevista mediante verja metálica que no impida la visión exterior (sin que ello signifique la modificación del régimen urbanístico general), si no que se pueda efectuar "*mediante un cierre da fábrica rematado en su parte superior por un elemento traslucido*".

#### Informe:

A la vista del contenido de la sugerencia se considero razonable que el cierre autorizable en la parte de porche en "fondo de saco", pueda efectuarse mediante la solución constructiva propuesta, sin que ello signifique la modificación del régimen urbanístico general. Sin embargo, por las características del porche, al que además de la planta baja se orienta la planta primera, se debería condicionar a que previamente a su ejecución, mediante dicha solución constructiva, se presente en el Ayuntamiento la conformidad de la Comunidad de Propietarios de la finca afectada.

En consecuencia, se informó favorablemente la sugerencia presentada con el condicionante señalado.



2. Luciano Carcedo Pérez en nombre de MORCILLAS CARCEDO, S.L. en relación con el Área 28: Egiburu sugiere las dos cuestiones siguientes:

- *La consolidación de la "morcellería" y sus reformas convenientes como el acceso a la misma y su canalización de aguas.*
- *La consolidación del caserío Belén como vivienda familiar de Luciano Carcedo.*

Informe:

A la vista de la sugerencia se consideró que la misma es correcta, aspecto que, en cualquier caso, se deberá establecer en el futuro documento de desarrollo, es decir el previsto Plan Especial del Área 28: Egiburu.

En consecuencia, se informó favorablemente la sugerencia presentada.

1.4.

Por lo expuesto anteriormente , con fecha de 21 de Julio de 2005 se adopto la siguiente

**RESOLUCIÓN:**

- 1º. *Admitir a tramite las sugerencias presentadas durante el plazo de exposición pública y estimarlas ambas, por los motivos expresados en la parte positiva del acuerdo, condicionada la sugerencia nº1 tal y como se expresa en la parte expositiva del acuerdo.*
- 2º. Ratificar los criterios, objetivos y soluciones generales de la 1º Modificación del Plan General de Ordenación Urbana , referente a distintos ámbitos del término municipal ( Area 05: Basanoaga/Sorgintxulo, al Area 14: Centro, al Área 21: Larzabal, al Area 22: Las Agustinas, al Area 28: Egiburu y al Sector 39: Larzabal/Aragua) y en consecuencia se elabore el documento de aprobación inicial con la inclusión de las cuestiones señaladas en la Resolución de Alcaldía de 19 de mayo de 2005, con la inclusión de las sugerencias presentadas y con la corrección del error material detectado relativo a la Norma Particular de la U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga.
- 3º. Comunicar el presente acuerdo al redactor del Avance de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.
- 4º. Comunicar el presente acuerdo a quienes hayan presentado las sugerencias durante la fase de exposición pública, así como a los demás interesados si los hubiere.

Conocida esta resolución se redacta el siguiente documento.



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.

El Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, en reunión celebrada el día 26 de noviembre de 1991, acordó prestar la aprobación definitiva a las Normas Subsidiarias (NNSS) Municipales de Planeamiento de Errenteria.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS se formularon y aprobaron sucesivas Modificaciones puntuales, hasta un número de 20.

Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta para su aprobación por esta Diputación Foral el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria.

El Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión de 3 de febrero de 2004, con una serie de condiciones, estableciéndose además que, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de sus determinaciones, por el Ayuntamiento de Errenteria debería aprobarse y remitirse a esta Diputación Foral un documento en el que se refundieran los distintos acuerdos y documentos y se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

En la fase municipal, tras la elaboración del Texto Refundido, en sesión plenaria celebrada el 30 de abril de 2004 se acordó aprobar dicho documento y remitir el expediente a la Diputación Foral.

Enviado el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el pasado 7 de julio, se acordó informar favorablemente el documento condicionando su resolución al cumplimiento de la una condición de carácter general.

Analizado el contenido del Texto Refundido se observó que con el nuevo documento se cumplían prácticamente en su integridad las condiciones establecidas.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, el Consejo de Diputados en sesión de 27 de julio de 2004, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

### ACORDÓ

Aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, con las correcciones y modificaciones señaladas en el acuerdo municipal de 25 de junio de 2004.

En materia de aguas se mantiene la condición de carácter general realizada en el citado acuerdo de aprobación definitiva del Plan General con el contenido que se expresa en la parte expositiva de este acuerdo.

Tras ser aprobado el Documento Refundido se realizó una Correcciones de errores en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria (GHI-113/03-P03)

El Consejo de Diputados en sesión de 30 de agosto de 2004 adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

"En sesión celebrada el 27 de julio de 2004 este Consejo de Diputados acordó otorgar la aprobación al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria.



Era de apreciar que en este documento y, en concreto, en las Normas Urbanísticas Particulares para los Sectores que conforman el primer cuatrienio, la especificación del aprovechamiento tipo no se correspondía con los parámetros que a tal efecto se definían en la Memoria del plan, pero siendo claro que se trataba de un error se consideró innecesario rectificarlo.

## 2.2.

El PGOU establece la ordenación urbanística concreta de todo el territorio del municipio y constituyen el instrumento de ordenación integral del mismo y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo, y establecen los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, el PGOU, ya sea de manera directa o a través de los instrumentos de planeamiento subordinados que se prevén para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

En el PGOU, se denomina Intervención Urbanística a la operación por la que se establecen los procedimientos jurídicos – urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en las mismas. A fin de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano se denomina Área a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo en función de las condiciones específicas de su delimitación territorial y de sus regímenes Urbanístico General, y de Ejecución. En concreto, se define las siguientes Áreas:

**AREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO.**

**AREA 07: ALABERGA.**

**AREA 14: CENTRO.**

**AREA 21: LARZABAL.**

**AREA 22: LAS AGUSTINAS**

**AREA 28: EGIBURU.**

A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbanizable se denomina Sector a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo que se considera como una unidad a efectos del desarrollo de una figura de planeamiento, un Plan Parcial de Ordenación o, en su caso, un Plan Especial. En concreto, se define el siguiente sector:

**SECTOR 39:LARZABAL/ARRAGUA.**

## 2.3.

### Determinaciones establecidas en el PGOU.

En el Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas, se establece, la regulación urbanística correspondiente al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área 14:Centro , Área 21: Larzabal , Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu y el Sector 39:Larzabal/Arragua. Esta Normativa Particular, se transcribe a continuación.



---

## NORMAS URBANÍSTICAS

---

Vigentes hasta la Aprobación Definitiva del Presente Documento.

---



AREA 05:

BASANOAGA/SORGINTXULO

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: .....89.715

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

**II.2. Calificación General:** m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....	ZUR/3 .....	32.850
Zona de Uso Sector Terciario: Comercial .....	ZUT/2 .....	173
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor urbano .....	SGCS/2.2 .....	8.385
S. Gral. de Comunic.: Garaje bajo espacio libre .....	SGCS/2.4 .....	2.722
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines .....	SGEL/1 .....	21.820
S. Gral. de Espacios Libres: Areas peatonales.....	SGEL/2 .....	70
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente .....	SGEC/3 .....	8.240
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural .....	SGEC/4 .....	12.458
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Sanitario .....	SGEC/5 .....	2.023
S. Gral. de Inst. e Infrac.: Abastecimiento de Agua .....	SGII/2 .....	974

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada  
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ..... ZUR/3 ..... | AOC || Zona de Uso Sector Terciario: Comercial..... | ZUT/2 ..... | AOC |
  
- Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada  
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines..... SGEL/1 ..... | ASGOC || S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente ..... | SGEC/3 ..... | ASGOC |
| S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural ..... | SGEC/4 ..... | ASGOC |
| S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Sanitario ..... | SGEC/5 ..... | ASGOC |
| S. Gral. Inst. e Infrac.: Abastecimiento de Agua ..... | SGII/2 ..... | ASGOC |
  
- Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa  
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano ..... SGCS/2.2 ..... | ASGOC || S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre ..... | SGCS/2.4 ..... | ASGOC |

Se exige la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 05:

BASANOAGA/SORGINTXULO

#### II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito delimitado por este Area queda afectado por el planeamiento siguiente:

- Modificación Plan Parcial Alto de Capuchinos .....AD: 03.01.89

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquellas 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".

#### II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Consecución de un garaje bajo espacio libre en el ámbito existente entre el Ambulatorio y la zona de piscinas.

#### III.2. Régimen de Edificación:

No se establece. El Area constituye un Área de Reparto.

#### III.3. Régimen de Uso:

No se establece.

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

No se establecen.

#### III.5. Régimen de dominio:

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



AREA 05:

BASANOAGA/SORGINTXULO

- Parcela de Uso Sector Terciario (PUT)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUT/1 ..... Dominio privado, uso privado
  
- 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  
Red ciclista ..... V/5 ..... Dominio público, uso público
  
- Espacios Libres (EL)  
Parques y Jardines ..... EL/1 ..... Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales ..... EL/2 ..... Dominio público, uso público
  
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)  
Cultural ..... PEC/4 ..... Dominio público, uso público  
Sanitario ..... PEC/5 ..... Dominio público, uso público
  
- Parcela de Instalaciones e Infraestructuras (PII)  
Abastecimiento de agua ..... PII/2 ..... Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

- IV.1. Régimen de actuación urbanística: ..... No se requiere
- IV.2. Sistema de actuación: ..... No se requiere
- IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: ..... No se requiere
- IV.4. Cesiones obligatorias: ..... No se requiere



AREA 07:

ALABERGA

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: ..... 111.972

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....	ZUR/3 .....	46.083
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....	ZUR/4 .....	2.739
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano .....	SGCS/2.2 .....	11.722
S. Gral. de Comunicaciones: Peatonal .....	SGCS/2.3 .....	2.629
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre .....	SGCS/2.4 .....	1.607
S. Gral. Comunicaciones: Red ciclista .....	SGCS/2.5 .....	296
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines .....	SGEL/1 .....	32.554
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente .....	SGEC/3 .....	3.292
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural .....	SGEC/4 .....	8.881
S. Gral. Equipamiento Com.: Asistencial y otros servs.....	SGEC/6 .....	2.169

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada
  - Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....
  - Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....
- Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
  - S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor Urbano .....
  - S. Gral. Comunicaciones: Red Viaria-Peatonal .....
  - S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre .....
  - S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines .....
  - S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente .....
  - S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural .....
  - S. Gral. Equip. Com.: Asistencial y otros servs.....
- Areas de Reforma Interior
  - Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....

Se exige un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada (U.I. 07/02).



AREA 07:

ALABERGA

Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.... SGCS/2.2..... ASGED

S. Gral. de Comunicaciones: Red ciclista ..... SGCS/2.5..... ASGED

Se exige Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

#### II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Modificación nº 3 de las NNSS (Polideportivo): .....AD.04.06.96

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

Asimismo:

- Proyecto de Compensación de la U.I. 07/01 .....A. 25.10.96

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 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.

#### II.5. Unidades de Intervención:

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

	m <sup>2</sup>
<u>U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya</u> .....	2.731
<u>U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga</u> .....	9.920
<u>U.I. 07/03: Garaje Alaberga, 1-6.</u> .....	1.608

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya: Prolongación de la calle y formación de un espacio público y un aparcamiento en las inmediaciones del Polideportivo, resolviendo la relación peatonal a ambos lados del ferrocarril de ET/FV, en coordinación con el Área 09, así como la red ciclista.



AREA 07:

ALABERGA

- ii. U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga: Calificación de suelo para la consecución de una zona residencial de viviendas de promoción libre y urbanización general del ámbito con cubrición de la red ferroviaria. Es un Área de Reforma Interior.
- iii. U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6: Implantación de un Garaje bajo espacio libre en la trasera de los edificios, con acceso desde la U.I. 08/13.
- iv. Zona Residencial ZUR/3: Ampliación del aprovechamiento edificatorio de determinadas viviendas.
- v. Eusko Trenbideak: Desdoblamiento y cubrición de la traza ferroviaria, con tratamiento superficial del espacio superior resultante.

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 está incluido el ámbito urbano siguiente: Poblado de Alaberga.

### III.2. Régimen de Edificación:

#### U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

#### U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

	___m <sup>2</sup>
Parcela de uso residencial: Edificación abierta.....	3.425
Parcela de uso residencial: Edificación aislada.....	6.495
Total: .....	9.920

#### - Alineaciones:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta: a establecer en el Plan Especial  
Parcela de uso residencial: Edificación aislada: .....Las existentes

#### - Perfil máximo:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta: .....PS/SS/E/3PA  
Parcela de uso residencial: Edificación aislada: .....el existente



AREA 07:

ALABERGA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial existente (cº Alaberga) .....	479
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	2.640
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	1.750
Anejos promoción libre .....	220
Comercial.....	0
Total.....	4.610

Dotacional

Superficie dotacional.....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	2.640,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	122,50
Anejos promoción libre .....	19,80
Comercial.....	0,00
Total.....	2.782,30

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR01  
 Aprovechamiento medio:  
 Edificación abierta ..... 0,28 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas existentes (cº Alaberga).....	2
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	22
Total.....	24

Uso PS(SS) .....Garajes y anejos  
 Uso E/3PA..... Residencial

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Garaje bajo espacio libre:  
 Superficie edificable máxima.....3.150 m<sup>2</sup>(t)  
 Perfil de la edificación .....PS/SS



AREA 07:

ALABERGA

Zona Residencial ZUR/3:

Se posibilita la ampliación del aprovechamiento edificatorio en determinadas viviendas sitas en la zona ZUR/3, concretamente: en las viviendas sitas en la planta tercera (Izquierda y Derecha) de los portales números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, procediendo al levante de las fachadas laterales hasta su encuentro con la prolongación del faldón de cubierta. Esta resolución deberá efectuarse según proyectos arquitectónicos homogéneos para la totalidad de la Unidad.

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

Residencial y Garaje.

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Garaje bajo espacio libre: El acceso rodado al garaje se efectuará a través del sótano del edificio sito en la calle Corsario Icuza (U.I. 08.13/2).

Zona Residencial ZUR/3:

El correspondiente a esta Zona.

Alaberga números 1 al 6

El correspondiente a la Ordenanza de garajes.

III.4. Determinaciones vinculantes:

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

No se establece.

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Para acceder al garaje se deberá establecer una servidumbre a través del sótano de la edificación prevista en la U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria.



AREA 07:

ALABERGA

### III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado  
No edificable ..... PUR/3 ..... Dominio privado, uso privado
  
- 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  
Red ciclista ..... V/5 ..... Dominio público, uso público
  
- Espacios Libres (EL)  
Parques y Jardines ..... EL/1 ..... Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales ..... EL/2 ..... Dominio público, uso público
  
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)  
Docente ..... PEC/3 ..... Dominio público, uso público  
Cultural ..... PEC/4 ..... Dominio público, uso público  
Asistencial y otros servicios (iglesia) .. PEC/6 ..... Dominio privado, uso público  
Asistencial y otros serv. (guardería) . PEC/6 ..... Dominio público, uso público

### IV. EJECUCIÓN:

#### IV.1. Régimen de actuación urbanística:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya ..... Actuación aislada en suelo urbano
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga ..... no se requiere
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 ..... no se requiere

#### IV.2. Sistema de actuación:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya ..... Expropiación
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga ..... Compensación (a establecer en el PERI)
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 ..... No se requiere



AREA 07:

ALABERGA

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya .....No se establece

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga ..... Línea aérea  
de distribución de energía eléctrica

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6.....No se establece

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya .....No se establece

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga ..... 10% del aprovechamiento  
lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado  
por la edificación (Parque y jardines) de uso y dominio público.

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6.....No se establece



AREA 14:	CENTRO
----------	--------

I.	<u>DELIMITACIÓN</u>	m <sup>2</sup>
I.1.	Superficie: .....	174.629
II.	<u>RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</u>	
II.1.	Clasificación del Suelo: .....	URBANO
II.2.	<i>Calificación General:</i>	m <sup>2</sup>
	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 .....	31.706
	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 .....	2.068
	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: Ensanche .....ZUR/2.....AED
  - Zona de Uso Residencial: Edificación abierta .....ZUR/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/1 .....ASGOC
  - S. Gral. Equip. Común.: Administrativo Público ..... SGEC/1 .....ASGOC
  - 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/1 .....ASGOC
  
- 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 Peatonales .....SGEL/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 Histórico .....AD: 10.06.97
- 1ª Mod. P. Especial de Rehabilitación Casco Histórico .....AD: 12.12.00
- 2ª Mod. P. Esp. de Rehabilitación Casco Histórico ..... AD: en tramitación
- Mod. Elementos del PGOU ámbito Ant. Fáb. Tejidos Lino .....AD:28.11.89
- Mod. Elementos del P.G.O.U. terrenos Luzuriaga, impares  
C/Tomás López, P. Sta. Clara, y cruce del río Oiartzun .....AD: 06.11.90
- Plan de Reforma Interior de la Manzana de Omega .....AD: 03.02.67
- P. de Reforma Interior Manzana del Mercado de Abastos .....AD: 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. 14/07 .....AD: 10.11.92
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09 .....AD: 20.02.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09 .....AD: 03.09.96
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14 .....AD: 09.03.93
- Estudio de Detalle U.I. 14/01 .....AD: 14.09.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/03 .....AD: 29.06.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/09 .....AD: 28.07.95
- Estudio de Detalle U.I. 14/10 .....AD: 09.07.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14 .....AD: 18.04.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/06 .....AD: 01.12.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/09 .....AD: 28.07.95
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/14 .....AD: 30.03.94
- Proyecto de Compensación U.I. 14/06 .....AD: 17.03.00
- Proyecto de Compensación U.I. 14/09 .....AD: 28.07.95
- Proyecto de Compensación U.I. 14/14 .....AD: 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 <sup>2</sup>
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<sup>a</sup> de Azkue, nº 13, 15, 17</u> .....	4.335
U.I.14/15 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 13 - C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 14</u> .....	940
U.I.14/16 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 15 - C/ R. M<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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 Erreteria 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.
- 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 con un máximo de una (1) vivienda por planta, 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 + 5º 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 + 5º 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 m<sup>2</sup>

- Alineaciones: .....a establecer en el Estudio de Detalle
- Perfil máximo: .....SS/E/1PA/BC

Aprovechamiento urbanístico	m <sup>2</sup> (t) construido
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	865
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO .....	0
Garaje promoción libre .....	390
Anejos promoción libre .....	0
Comercial .....	0
Total.....	1.255

Dotacional

Superficie dotacional.....0

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	865,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO .....	0,00
Garaje promoción libre .....	27,30
Anejos promoción libre .....	0,00
Comercial .....	0,00
Total.....	892,30



AREA 14:

CENTRO

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

Aprovechamiento medio..... 2,27 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

- Alineaciones: .....a establecer en el Plan Especial

- Perfil máximo: ..... S/SS/E/3PA

Aprovechamiento urbanístico ..... m<sup>2</sup>(t) construido

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

Aprovechamiento homogeneizado ..... m<sup>2</sup>(t)k

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 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



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.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17

Superficie: .....4.335 m<sup>2</sup>

- Alineaciones: .....a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo: SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	3.672
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	2.884
Anejos promoción libre .....	361
Comercial.....	0
Total.....	6.917

Dotacional

Superficie dotacional.....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	3.672,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	201,85
Anejos promoción libre .....	32,51
Comercial.....	0,00
Total.....	3.906,36

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR18  
Aprovechamiento medio..... 0,90 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



AREA 14:

CENTRO

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

Superficie: ..... 940 m<sup>2</sup>

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

Aprovechamiento urbanístico	m <sup>2</sup> (t) construido
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.

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
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 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

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

Superficie: ..... 817 m<sup>2</sup>

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



AREA 14:

CENTRO

Aprovechamiento urbanístico	m <sup>2</sup> (t) construido
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.

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
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 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>(t) con sus terrazas practicables.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

Superficie: ..... 1.143 m<sup>2</sup>

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

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(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>m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. M<sup>a</sup> 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)

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	<u>9</u>
Total.....	9

Uso SS .....Garajes 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/SS .....Garajes 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/SS .....Garajes 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 SS .....Garajes 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 sitos 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 42Expropiación

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. Mº 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.Mª de Azkue, nº 13, 15, 17  
El edificio "On Bide".

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

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: Antiquo 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.



AREA 21:

LARZABAL

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: .....2.470

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. *Calificación General:* m<sup>2</sup>  
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3.....2.470

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Área de Ordenación Consolidada  
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3..... AOC

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El Área carece de planeamiento anterior.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

El ámbito es colindante con el río Oiartzun, siendo de aplicación las determinaciones de la Ley de Aguas.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Consolidación de la ordenación existente.



AREA 21:

LARZABAL

### III.2. Régimen de Edificación:

Se autoriza la habilitación del bajo cubierta y la construcción de buhardillas para Uso Residencial, condicionándose a la presentación de Proyectos arquitectónicos unitarios para cada bloque. El Proyecto de edificación no supondrá incremento de altura de cornisa y altura total del edificio.

### III.3. Régimen de Uso:

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

### III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras y en la Ley de Aguas.

### III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado
- Espacios Libres (EL)  
Áreas Peatonales..... EL/2 ..... Dominio público, uso público

## IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística: .....No se requiere

IV.2. Sistema de actuación: .....No se requiere

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: .....No se requiere

IV.4. Cesiones obligatorias: .....No se requiere



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: .....100.947

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

**II.2. Calificación General:** m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....	ZUR/3 .....	48.869
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....	ZUR/4 .....	17.620
S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana .....	SGCS/2.1 .....	355
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano .....	SGCS/2.2 .....	9.105
S. General de Comunicaciones: Peatonal .....	SGCS/2.3 .....	527
S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre .....	SGCS/2.4 .....	1.314
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y Jardines .....	SGEL/1 .....	4.806
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente .....	SGEC/3 .....	16.223
S. Gral. de Equip. Comunit.: Asist. y otros servicios .....	SGEC/6 .....	2.128

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada  
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3..... AOC  
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4..... AOC
- Area de Ejecución Directa  
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3..... AED  
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4..... AED  
Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización.
- 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. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente ..... SGEC/3 ..... ASGOC  
S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios ..... SGEC/6 ..... ASGOC
- Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa  
S. General de Comunicaciones: Peatonal ..... SGCS/2.3 ..... ASGED  
Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Especial  
S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana .... SGCS/2.1 .....ASGOE  
Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.  
S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios ..... SGEC/6 .....ASGOE  
Se exige un Plan Especial y un Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

#### II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 17º Modificación de las NNSS relativa, entre otros, a la  
U.I. 22/01: Antiguo colegio Iztietta.....A.D.: 30.04.02
- Plan Parcial de Agustinas.....A.D.: 26.02.65
- Reforma del Plan Parcial de Agustinas .....A.D.: 19.12.69
- Nueva Reforma del Plan Parcial de Agustinas.....A.D.: 18.08.71
- Estudio de Detalle de las parcelas 12 a 22 de Elías Salaberría .....A.D.: 31.01.90
- Plan Especial de Reforma Interior del Area 22 .....A.D.: 12.09.95
- Plan Especial de Reforma Interior de la U.I. 22/05 .....A.D.: 10.11.92
- 1ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.....A.D.: En tramitación

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 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.

#### II.5. Unidades de Intervención:

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

	___m <sup>2</sup>
U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietta.....	3.914
U.I. 22/02: Las Agustinas .....	79
U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, nº 2 .....	503
U.I. 22/04: Etxeberri .....	698
U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2.....	2.128



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietia  
Resolución del Distribuidor Urbano: Nueva glorieta en la Avenida de Las Agustinas. Se exige un Proyecto de Obras de Urbanización.
- ii. U.I. 22/02: Las Agustinas  
Resolución de la accesibilidad hacia el Area 37: La Fandería mediante la implantación de una pasarela peatonal por encima de la traza de ET/FV. Se exige un Proyecto de Obras de Urbanización, en el que se resolverá la localización concreta de la pasarela prevista entre las Áreas 22 y 37.
- iii. U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, nº 2  
Resolución de la medianera del edificio existente en el nº 4 de esa calle, mediante la construcción de un nuevo edificio residencial. Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.
- iv. U.I. 22/04: Etxeberri  
Consolidación del edificio existente y desarrollo de un programa de cinco (5) viviendas. Establecimiento de una comunicación peatonal entre la c/Miguel Alduncin y la c/Lousada. Se exige la formulación de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Obras de Urbanización.
- v. U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2  
Delimitación de un ámbito capaz para poder acoger un programa de Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios. Se exige un Plan Especial y un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.
- vi. Segundo Cinturón  
Previsión de construcción de parte de un ramal de enlace entre el Segundo Cinturón y la actual autopista A-8.

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 los inmuebles siguientes: Convento de las Madres Agustinas y caserío Etxeberri.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Izteta

No se requiere.

U.I. 22/02: Las Agustinas

No se requiere.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2:

Superficie: .....503 m<sup>2</sup>

- Alineaciones: .....a establecer en el Estudio de Detalle

- Perfil máximo: .....SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	648
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	238
Anejos promoción libre .....	0
Comercial.....	0
Total.....	886

Dotacional

Superficie dotacional.....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	648,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	16,63
Anejos promoción libre .....	0,00
Comercial.....	0,00
Total.....	664,63

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR26

Aprovechamiento medio..... 1,32 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/04: Etxeberri

Superficie: ..... 698 m<sup>2</sup>  
 - Alineaciones: ..... las actualmente existentes  
 - Perfil máximo: ..... el existente

Aprovechamiento urbanístico	m <sup>2</sup> (t) construido
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	el existente
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO .....	0
Garaje promoción libre .....	0
Anejos promoción libre .....	0
Comercial .....	0
Total.....	el existente

Dotacional  
 Superficie dotacional ..... 0

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR27

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Superficie: ..... 2.128 m<sup>2</sup>  
 - Alineaciones: ..... a establecer en el Plan Especial  
 - Perfil máximo: ..... PS/PB/3PA

Aprovechamiento urbanístico	m <sup>2</sup> (t) construido
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	0
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO .....	0
Garaje promoción libre .....	0
Anejos promoción libre .....	0
Comercial .....	0
Total.....	0

Dotacional  
 Superficie dotacional (sobre rasante) ..... 2.437



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

Aprovechamiento homogeneizado	m <sup>2</sup> (t)k
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	0,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	0,00
Anejos promoción libre .....	0,00
Comercial.....	0,00
Total.....	0,00

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR28  
Aprovechamiento medio..... 1,14 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

### III.3. Régimen de Uso:

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

Como criterio general, se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial (MINP) y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

#### U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2:

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	7
Total.....	7

Uso SS..... Garajes/Anejos  
Uso E/5PA..... Residencial

#### U.I. 22/04: Etxeberri

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	5
Total.....	5

Uso PB/1PA/BC..... Residencial



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

### U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Equipamiento Comunitario: preferentemente Asistencial y otros servicios.

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

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

#### III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
  - Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado
  - Edificable bajo rasante ..... PUR/2 ..... Dominio privado, uso privado
  - Edificable bajo rasante ..... PUR/2 ..... Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie
  - No edificable ..... PUR/3 ..... Dominio privado, uso privado
- Viarío (V)
  - Carretera Interurbana ..... V/1 ..... Dominio público, uso público
  - 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
  - Red ciclista ..... V/5 ..... Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
  - Parques y Jardines ..... EL/1 ..... Dominio público, uso público
  - Áreas Peatonales ..... EL/2 ..... Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
  - Docente ..... PEC/3 ..... Dominio público, uso público
  - Asistencial y otros servicios ..... PEC/6 ..... Dominio privado, uso privado

#### IV. EJECUCIÓN:

##### IV.1. Régimen de actuación urbanística:

##### U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztieta

La consecución del suelo para su adscripción al distribuidor urbano constituye una Unidad Aislada.

##### U.I. 22/02 Las Agustinas

No se requiere.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se requiere.

U.I. 22/04: Etxeberri

No se requiere.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

No se requiere.

IV.2.Sistema de actuación:

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietta:..... Expropiación  
Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002 con el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral para el desarrollo del Vial Sur, así como el Plan Parcial del Sector 35: Depósito de Las Agustinas para la disponibilidad del suelo.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 10 de octubre de 2001 para el desarrollo del Sector 38: Markola

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se requiere.

U.I. 22/04: Etxeberri

No se requiere.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

No se requiere.

IV.3.Edificios e instalaciones fuera de ordenación

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietta

No se establece.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Lo establecido en el Plan Especial aprobado definitivamente.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

No se establece.

U.I. 22/04: Etxeberri

La edificación adosada en la trasera del edificio principal.



AREA 22:

LAS AGUSTINAS

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

El edificio existente.

IV.4. Cesiones obligatorias

U.I. 22/01: Antiguo Colegio Iztietta

No se requiere.

U.I. 22/02 Las Agustinas

Las establecidas en el Plan Especial aprobado definitivamente.

U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº 2

Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación.

U.I. 22/04: Etxeberri

Lateral de la parcela para posibilitar la conexión peatonal entre la c/Miguel Alduncin y la c/Lousada.

U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2

Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

Frente de la parcela para ampliación de la acera de la Avenida de Las Agustinas.



AREA 28:

EGIBURU

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: .....32.388

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

**II.2. Calificación General:** m<sup>2</sup>

Zona de Uso Sector Secundario: Industrial..... ZUS/1 .....31.705

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana ..... SGCS/2.1 ..... 683

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Sector Secundario: Industrial ..... ZUS/1 ..... ARI  
Se exige un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Especial

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana ..... SGCS/1 ..... ASGOE  
Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 20ª Modificación de las NNSS.....A.D.: 17.12.02

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.



AREA 28:

EGIBURU

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Delimitación del Área a fin de evitar un descontrol del ámbito.
- ii. Legalización de la situación de hecho existente.
- iii. Urbanización del Área en relación con su entorno (Sector 60: Egiburuberri) mediante la correcta realización de las redes de infraestructura.
- iv. Mejora del trazado de la carretera GI-3672.

#### III.2. Régimen de Edificación:

El establecido en la 20ª Modificación de las NNSS.

El Área constituye un Área de Reparto .....AR/UR30

#### III.3. Régimen de Uso:

El establecido en la 20ª Modificación de las NNSS.

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras.

#### III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado  
No edificable ..... PUR/3 ..... Dominio privado, uso privado
- Parcela de Uso Sector Secundario Industrial (PUS)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUS/1 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante ..... PUS/2 ..... Dominio privado, uso privado  
No edificable ..... PUS/3 ..... Dominio privado, uso privado
- Viario (V)  
Carretera Interurbana ..... V/1 ..... Dominio público, uso público  
Distribuidor urbano ..... V/2 ..... Dominio público, uso público  
Red ciclista ..... V/5 ..... Dominio público, uso público



AREA 28:

EGIBURU

- Espacios Libres (EL)  
Áreas Peatonales..... EL/2 .....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística: .....No se requiere

IV.2. Sistema de actuación: .....Compensación

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: ..... A establecer en el Plan Especial

IV.4. Cesiones obligatorias: ..... Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación.



Normativa Urbanística del Área 28: Egiburu tras la 20ª Modificación de las NNSS a la que hace referencia la Normativa Urbanística Particular del Área 28 del PGOU.

**AREA:** EGUIBURU

28

**I - DELIMITACION**

Parte de las parcelas nºs 46, 47, 137, 165 y 167 del Polígono Topográfico Catastral nº 2 de Errenteria

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA**

32.383 m<sup>2</sup>  
3,238 Ha

**PLANOS DE REFERENCIA:**

DOCUMENTO B.2: Sistema viario en el suelo no urbanizable. B.

0.15

DOCUMENTO B.2.: Régimen de Intervención Urbanística. B.

0.20

DOCUMENTO C: Area 28: EGUIBURU – Estado Actual

28/1



AREA: EGUIBURU

28

**II - REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

- II.1. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO
- II.2. CALIFICACION GENERAL
- |  |          |                       |
|--|----------|-----------------------|
| Zona de Uso Sector Secundario: Industrial                | ZUS/1    | 30.457 m <sup>2</sup> |
| Zona de Uso Sector Residencial: Edificación aislada      | ZUR/4    | 1.193 m <sup>2</sup>  |
| Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana | SGCS/2.1 | 733 m <sup>2</sup>    |
- II.3. REGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA
- Area de Reforma Interior
 

Zona de Uso Sector Secundario: Industrial	ZUS/1	ARI
---	-------	-----

Se elaborará un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación a los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.
  - Area de Ordenación Consolidada
 

Zona de Uso Sector Residencial: Edificación aislada	ZUR/4	AOC
---	-------	-----
  - Area Sistemas Generales de Ordenación Especial
 

S. Gral. De Comunicaciones: Carretera Interurbana	SGCS/2.1	ASGOE
---	----------	-------

Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación a los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada
- II.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANISTICOS
- Los objetivos urbanísticos son los siguientes:
- 1) Delimitar el área adecuándola al nuevo sector urbanizable industrial S-60, desclasificando parte del suelo de futuras ampliaciones.
  - 2) Legalizar la situación de hecho existente.
  - 3) Urbanizar el área en relación con su entorno y una correcta realización de la infraestructura.
  - 4) Incluir las parcelas de los caseríos Belén y Eguiburu, actualmente clasificadas como suelo no urbanizable.
- II.5. REMISION NORMATIVA AL PLANEAMIENTO ANTERIOR
- El ámbito de este área se remite al Documento C, area-28, de las vigentes NN.SS. de Erreteria.
- II.6. UNIDADES DE INTERVENCION
- El área coincide con la Unidad de Intervención



**AREA:** EGUIBURU

28

Superficie de Parcela Residencial

Caserío Eguiburu  
Se consolida el edificio actual 1.193 m<sup>2</sup>

III.2.1.2. Condiciones particulares de Uso: Se establece como uso tolerado del Bloque 6 (Caserío Belén) el de residencial aislado (ZUR/4).

III.2.2. DETERMINACIONES VINCULANTES

En el plano 28/III, ORDENACION PORMENORIZADA, de las presentes Normas Particulares se señalan con carácter de Vinculación General las determinaciones siguientes:

Las establecidas por el Plan Especial

La resolución de los accesos viarios dispuestos en el Término Municipal de Oiartzun se ejecutará por los beneficiarios de este área.

El uso, intensidad, tipología, perfiles edificatorios, alineaciones y rasantes tienen carácter vinculante. Sin embargo, las alineaciones y rasantes podrán ser modificadas, a través del Plan Especial de Reforma Interior, siempre que razones técnicas debidamente acreditadas lo justifiquen.

Para el edificio residencial, se consolidará la edificación existente; no entrarán a formar parte de las cargas y beneficios derivados del planeamiento de desarrollo, excepto en caso de que necesiten conectarse a alguno de los de servicios que desarrolle el PERI.

III.2.3. REGIMEN DE DOMINIO

- Parcela de Uso Sector Secundario: Industrial Edificable sobre y bajo rasante	Dominio Privado Uso Privado
No edificable	Dominio Privado Uso Privado
- Parcela de Uso Residencial Edificable sobre y bajo rasante	Dominio Privado Uso Privado
No edificable	Dominio Privado Uso Privado
- Viario Distribuidor urbano	Dominio Público Uso Público
- Espacios Libres Parques y jardines	Dominio Público Uso Público



AREA: EGUIBURU

28

#### IV - EJECUCION

##### IV.1. REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA

Unidad de Actuación Urbanística

UAU

##### IV.2. SISTEMA DE ACTUACION Sin carácter vinculante

Compensación, en su caso  
cooperación

##### IV.3. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Transformador suministro de energía eléctrica.  
Txabolas existentes en el área.  
Edificación señalada en el plano de referencia.

##### IV.4. CESIONES OBLIGATORIAS

Viaro: Distribuidor urbano

Espacios Libres: Parques y jardines

PLANOS DE REFERENCIA:

DOCUMENTO C: Area 28: EGUIBURU – Ejecución

28/IV



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie Total: .....55.876

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:..... URBANIZABLE

*II.2. Calificación General:* m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 .....32.556

S. Gral. Comunicaciones: Ferroviario ..... SGCS/1 .....2.605

S. Gral. Comunicaciones: Carretera Interurbana ..... SGCS/2.1 .....10.368

S. General de Espacios Libres: Parques y jardines .....SGEL/1 .....4.808

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales ..... SGCF/1 .....5.539

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Es un Sector. Se exige la redacción de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- 7ª Modificación de las NNSS.....AD: 30.03.99

- 17ª Modificación de las NNSS.....AD: 03.07.02

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

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.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

El ámbito es colindante con el río Oiartzun, siendo de aplicación las determinaciones de la Ley de Aguas.



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

## II.5. Unidades de Actuación:

El Sector está compuesto de una única Unidad de Actuación.

## III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### III.1. Criterios y objetivos:

- i. Modificación del límite del Sector, diferenciando el Sector 62: Polígono Errenteria/Oiartzun.
- ii. Modificación parcial del régimen urbanístico vigente en lo que se refiere al uso terciario.
- iii. Descalificación del Sector 40: Talaya, industrial.
- iv. Sistema General de Comunicaciones: Conformación en el ámbito del denominado "Vial Sur" y adecuación a las previsiones del Segundo Cinturón de Donostia/San Sebastián.
- v. Desarrollo de una actuación residencial de viviendas de protección oficial y de viviendas libres (artículo 2 Ley 17/1994 y artículo 3 Decreto 142/1997).
- vi. Desarrollo de una actuación terciaria.
- vii. Posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria de ET/FV.
- viii. Ampliación de la superficie del Sistema de Espacios Libres (parque de Talaya) (artículo 49.2 LS) al margen de los exigibles como dotación del sistema local del sector.
- ix. Resolución en el ámbito de la red peatonal y ciclista, aprovechando, en lo posible la antigua traza del ferrocarril minero a Arditurri.
- x. Tratamiento de los bordes del río, en ambas márgenes, incluyendo la construcción de una pasarela peatonal.

### III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:.....a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo:.....PS/PB/5PA  
SS/E/Variable:3/4/5PA



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	15.639
Residencial promoción libre .....	8.421
Garaje y anejos VPO .....	7.860
Garaje y anejos promoción libre .....	4.232
Comercial.....	450
Terciario.....	2.000
Total.....	38.602

Dotacional

Superficie dotacional.....	250
----------------------------	-----

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	15.639,00
Residencial promoción libre .....	25.263,00
Garaje y anejos VPO .....	2.751,00
Garaje y anexos promoción libre .....	1.904,40
Comercial.....	522,00
Terciario.....	1.800,00
Total.....	47.879,40

Densidad.....	51,35 Viv/Ha
---------------	--------------

El Sector constituye en Área de Reparto .....	AR/UB05
Aprovechamiento tipo .....	0,86 m <sup>2</sup> (t)k/m <sup>2</sup>

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (65,68%) .....	134
Viviendas de promoción libre (34,32%) .....	70
Total.....	204

Uso PS/SS .....	Garajes y anejos
Uso PB .....	Comercial
Uso E.....	Residencial
Uso nPA .....	Residencial

Parcela terciaria

Uso PS.....	Garajes y anejos
Uso E/nPA.....	Uso terciario



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras, en la Ley de Aguas y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Mediante justificación técnica, se posibilitará en el Plan Parcial el incrementar el número de viviendas, manteniendo el aprovechamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1.05.9 de las anteriores NNSS, siendo de aplicación, en cualquier caso el artículo 2 de la Ley 17/1994.

### IV.EJECUCIÓN

IV.1. Régimen de actuación urbanística: ..... Sector

IV.2. Sistema de actuación: ..... Compensación,  
cuestión que se determinará en el Plan Parcial

Deberá tenerse en cuenta el Convenio suscrito con fecha 30 de septiembre de 2002 con el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral para el desarrollo del Vial Sur.

El ámbito A.E.S. 39 podrá ser expropiado por el Ayuntamiento de Errenteria para resolver la dependencia viaria del Sector 37 respecto al Sector 39, ejecutando el tramo de distribución urbano que incluye y sin perjuicio de la plena participación del suelo comprendido en este ámbito en el desarrollo del Sector a los efectos de equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento y sin perjuicio de la consideración de las obras del vial que se ejecutan como cargas urbanísticas satisfechas imputables a dicho suelo. El Ayuntamiento de Errenteria podrá hacer beneficiaria de esa expropiación, y por lo tanto de los derechos y deberes del suelo al que se refiere, a la Junta de Compensación del Sector 37 en tanto que es la entidad urbanística precisada de la ejecución de dicho tramo viario. Esta entidad quedará en tal caso, obligada a la aceptación de la adjudicación de que le hace objeto el Ayuntamiento así como de las consecuencias que conlleva en cuanto a la satisfacción de los costes de adquisición del suelo y de los derivados de la ejecución del vial en cuestión.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- Campo de fútbol de Larzabal
- Tendidos eléctricos aéreos



SECTOR 39:

LARZABAL/ARRAGUA

#### IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones.

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Espacios Libres.

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público.

Las establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 11 de octubre de 2001.



### 3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

El artículo 1.1.06. - Modificación del Plan General, del Documento C: Normas Urbanísticas del vigente Plan General, en su apartado 1, señala textualmente que:

*“Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de los elementos que las constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.”*

La justificación de la formulación de la 1ª Modificación del PGOU se basa en la consecución de objetivos y motivos de interés general como es el de reconsiderar la definición de usos y aprovechamientos urbanísticos de manera que se posibilite el cambio de uso terciario a residencial en un edificio, modificación referida al Área 14:Centro; el aumento del aprovechamiento urbanístico que responda a la lógica constructiva y urbanística acorde a la demanda inmobiliaria, modificación referida al Sector 39: Larzabal/Aragua; incremento del aprovechamiento industrial que posibilite el desarrollo y regeneración de un ámbito industrial, modificación referida al Área 28: Egiburu; incremento del aprovechamiento de un equipamiento social con la finalidad de que sea acorde a las exigencias establecidas por el Departamento para la Política Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa, referida al Área 22: Las Agustinas; y recalificar un ámbito a residencial con la finalidad de responder a la demanda de vivienda de la zona, modificación referida al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo.

La oportunidad de proceder a la presente Modificación del PGOU se basa en la necesidad de asegurar su entrada en vigor, tras su aprobación definitiva, en el más corto plazo de tiempo posible pudiendo tramitarse, por tratarse de un aspecto puntual, sin necesidad de esperar a la revisión del PGOU, ya que este ha sido recientemente aprobado y no tuvo en cuenta estos factores de carácter puntual.

En el posterior desarrollo de este documento se realizará de forma más amplia y detallada la justificación, conveniencia y motivación de cada uno de las modificaciones del PGOU referidas a los ámbitos afectados.



#### 4. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO.

##### 4.1. Antecedentes.

En el PGOU define el Área siguiente: AREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO. Ésta era todo ella una única unida de intervención. Dentro de las actuaciones posibilitadas por el PGOU en el Área se encuentra un ámbito colindante con las Piscinas municipales y el Centro de Salud de Beraun, dicho ámbito es calificado por el PGOU como Sistema General de Comunicaciones, posibilitándose la construcción de un parking subterráneo.

##### 4.2. Objeto de la Modificación.

Tras analizar la posibilidad de desarrollo de ámbito se ha visto la posibilidad de situar en él un nuevo desarrollo residencial, que ampliaría la respuesta que da el PGOU a la gran demanda residencial existente en la zona.

Para ello esta modificación puntual crea una nueva unidad de intervención dentro del Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, la unidad U.I. 05/01 "Avenida de Galtzaraborda 65B", posibilitando en ella la construcción de veinte viviendas de promoción libre.

Este incremento de densidad de 20 viviendas, manteniendo el techo edificable exige el disponer, como medida complementaria, de una superficie destinada a Espacio Libre de al menos 360 m<sup>2</sup> (18 m<sup>2</sup> x 20). Al objeto de cumplimentar esta disposición se ha previsto una superficie de 400 m<sup>2</sup> calificada como Sistema General de Espacios Libres, sobre terreno de la U.I. 05/01 que habrán de ser cedidos una vez desarrollado el ámbito.

##### 4.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en aumentar el parque inmobiliario de viviendas nuevas, en un ámbito consolidado que no dispone de tales, al estar ya desarrollado. El actual PGOU posibilita el desarrollo de un parking subterráneo, pero un estudio más detallado del ámbito ha visto la posibilidad de un desarrollo no sólo por debajo de rasante, sino que también sobre rasante, posibilitando un desarrollo residencial en la zona. Se entiende que este nuevo desarrollo residencial no supondría ningún impacto a la zona, ni visual ni en densidad edificatoria.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 5. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 07: ALABERGA.

### 5.1. Antecedentes.

En el PGOU define el Área siguiente: AREA 07: ALABERGA. Esta área esta compuesta de tres unidades de intervención. U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya, U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga, U.I. 07/03: Garaje Alaberga, 1-6.

En la Norma particular de la U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga se ha detectado un error material.

### 5.2. Objeto de la Modificación.

El objetivo de esta modificación es la de aprovechando el presente documento corregir el error material existente en el vigente PGOU.

En este sentido en la Norma particular U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga donde dice:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta	3.425 m <sup>2</sup>
Parcela de uso residencial: Edificación aislada	6.495 m <sup>2</sup>
Total:	9.920 m <sup>2</sup>

Debe decir:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta	7.181 m <sup>2</sup>
Parcela de uso residencial: Edificación aislada	2.739 m <sup>2</sup>
Total:	9.920 m <sup>2</sup>

### 5.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en corregir el error material existente, con la finalidad de concordar la información gráfica y escrita del PGOU.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 07: Alaberga que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 6. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 14: CENTRO.

### 6.1. Antecedentes.

Desarrollando las antiguas NNSS de Errenteria se construyó un edificio en el solar que antiguamente ocupaba la Fábrica de Tejidos de Lino, debido a ello el edificio que actualmente ocupa los números 5, 7, 9, 11, 13 y 15 de la calle Santa Clara es conocido como edificio "Lino". En dicho edificio en el núcleo central, el nº9 el uso permitido era el terciario, pues se pensaba que fuera usado como un núcleo central de oficinas.

Posteriormente el PGOU posibilitó la utilización de las tres plantas, además del uso terciario, como uso residencial con un máximo de una vivienda por planta.

### 6.2. Objeto de la Modificación

La modificación que se plantea referida al Área 14: Centro se refiere a un aspecto puntual de la norma particular correspondiente a dicho ámbito. La modificación afecta al edificio sito en la calle Santa Clara nº9 . En dicho edificio las Antiguas NNSS preveían varias plantas como uso terciario, el PGOU posibilita la utilización de las tres plantas, además del uso terciario, como uso residencial con una máximo de una vivienda por planta, no obstante vista la demanda inmobiliaria que solicita viviendas con un menor tamaño, se pretende posibilitar la utilización de dos viviendas por planta en lugar de una.

La actual Norma Urbanística en su apartado *III.1 Ordenación Pormenorizada, Criterios y Objetivos* dice lo siguiente:

*"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 con un máximo de una(1) vivienda por planta, manteniéndose y aceptándose como suficiente el núcleo de comunicación vertical existente."*

y en su lugar deberá indicar lo siguiente:

*"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."*

Esta modificación del PGOU no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, luego se puede efectuar mediante una modificación puntual del Plan General, sin tener que ir a una revisión de éste.

Esta Modificación puntual del PGOU supone un aumento en el número de viviendas, concretamente un aumento en 3 viviendas, por ello siguiendo los criterios de la legislación vigente también habrán de ser aumentados los espacios libres (SGEL) en una superficie de 18m<sup>2</sup>/vivienda.

Tras analizar el ámbito, ya que en la medida de lo posible este incremento ha de darse en el mismo ámbito donde se da el incremento residencial, se ha visto que puede darse en la unidad de intervención *U.I. Aparcamiento C/ Tomás Lopez*. Esta unidad de intervención tiene una calificación general de ZUR/ 3 que corresponde a una tipología de edificación



---

abierta, no obstante en dicha unidad el régimen de edificación no establece ninguna edificación. Por lo tanto en esta modificación se delimitaría parte de esta unidad (125m<sup>2</sup>) como SGEL.

### **6.3. Justificación y Conveniencia.**

---

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en acomodar la realidad constructiva con la urbanística, ya que en la actualidad en el número 9 de Santa Clara existen dos locales por planta y el vigente PGOU sólo posibilita que uno de ellos sea vivienda, por lo que se mezclarían el uso terciario y el residencial en cada planta. De realizarse una única vivienda por planta ésta no respondería a la demanda inmobiliaria existente que solicita viviendas de menor tamaño, a su vez también se conseguirían objetivos y motivos de interés general, como es la de incorporar tres nuevas viviendas al mercado inmobiliario, tres nuevas viviendas en el Área 14: Centro, zona ya consolidada en la que es muy difícil lograr nuevas viviendas y en la que existe gran demanda.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 14: Centro que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 7. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 21: LARZABAL.

### 7.1. Antecedentes.

En el PGOU define el Área siguiente: AREA 22: Las Agustinas, en cuya Norma Particular se señala

#### III.3 Régimen de Uso

En los edificios en los que no se dispone de ascensor y que para su instalación no exista solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

### 7.2. Objeto de la Modificación.

El objetivo de esta modificación es que se ha comprobado que la determinación señalada en el apartado anterior podría hacerse extensiva al Área 21: Larzabal. De esta manera se posibilitaría el cumplimentar la legislación vigente en materia de Accesibilidad. Por lo que en la norma particular donde dice

#### III.3. Régimen de Uso:

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

Deberá decir

#### III.3. Régimen de Uso:

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

En los edificios en los que no se dispone de ascensor y que para su instalación no exista solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización

### 7.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en posibilitar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 21: Larzabal que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 8. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 22: LAS AGUSTINAS.

### 8.1. Antecedentes.

En el PGOU se define el Área siguiente: AREA 22: LAS AGUSTINAS

El Área, además del ámbito general, entre otras contiene la "U.I. 22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2". Esta Unidad de intervención posee las siguientes características.

Clasificación del Suelo	URBANO
Calificación General	SGEC/3
Superficie	2.128 m <sup>2</sup>

Criterios y Objetivos: Delimitación de un ámbito capaz para poder acoger un programa de Equipamiento Comunitario: Asistencial y otros servicios. Se exige un Plan Especial y un Proyecto de Obras de Urbanización. Es un Área de Reforma Interior.

Régimen de Edificación:

Superficie	2.128 m <sup>2</sup>
Alineaciones	a establecer en el Plan Especial
Perfil Máximo	PS/PB/3PA
Aprovechamiento	2.437 m <sup>2</sup> (t) construido
Área de Reparto	AR/UR28
Aprovechamiento medio	1,14 m <sup>2</sup> (t)/ m <sup>2</sup>

Régimen de uso

Equipamiento comunitario: preferentemente asistencial y otros servicios.

Actualmente, desarrollando las directrices del vigente PGOU existe un "Plan Especial de la unidad U.I. 22/05: Parcela SEC 3/2 del Área 22: Las Agustinas", expediente promovido por "Lourdes Txiki S.L.", Aprobado Definitivamente por el Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 21 de setiembre de 2004 según documento aprobado provisionalmente por el Pleno municipal el 25 de junio de 2004.

### 8.2. Objeto de la Modificación.

En el transcurso del año 2004 el Departamento para la Política Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ha analizado diferentes propuestas de intervención en el edificio "Las Agustinas", en el que la entidad "Lourdes-Txiki S.L." tiene previsto poner en marcha un centro gerontológico con una capacidad aproximada de 100 plazas residenciales y 30 plazas de centro de día, compatible con las necesidades detectadas por dicho Departamento en la subcomarca de Oarsoalde.

En relación a esta propuestas y teniendo en cuenta los módulos superficie-plaza que estima necesario el Departamento para la Política Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa, no sólo para cumplir los mínimos establecidos en el Decreto 41/1998 de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad, sino para ajustarse a su modelo de



referencia, ampliar la superficie de construcción del edificio propuesto por la entidad promotora desde los 2.400 m<sup>2</sup> hasta los 3.000 m<sup>2</sup>.

La propuesta presentada por la entidad promotora esta acorde a la edificabilidad máxima establecida por las normas urbanísticas vigentes, por lo que para cumplir los mínimos establecidos se deberá modificar , ampliando la edificabilidad en 600 m<sup>2</sup>, pasando de los 2.400 m<sup>2</sup> a los 3.000 m<sup>2</sup>, siendo para ello realizar una modificación puntual del PGOU.

### **8.3. Justificación y Conveniencia.**

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en acomodar el Aprovechamiento establecido en el régimen de edificación de las vigentes normas urbanísticas con el programa asistencial establecido por los módulos superficie-plaza que estima necesario el Departamento para la Política Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Se considera que se conseguirían objetivos y motivos de interés general, como es la de posibilitar el desarrollo de un equipamiento comunitario asistencial nuevo en el término municipal, que a pesar de que sea de promoción privada, y tener un interés lucrativo también se entiende como un equipamiento de gran interés social, ya que existe una gran demanda para este tipo de centros dentro del término municipal y la comarca de Oarsoaldea.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 22: Las Agustinas que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 9. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 28: EGIBURU

### 9.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. LA POBLACIÓN.

El ámbito territorial que conforma el Área 28: Egiburu se localiza al sur de la autopista A.8, junto al límite del término municipal con el de Oiartzun, y da frente a la carretera GI-3672.

Se trata de un suelo que fue objeto de colonización a partir de la década de los sesenta del pasado siglo. Su implantación se efectuó de manera irregular al carecer del más mínimo soporte en el planeamiento urbanístico vigente en aquel momento y sin que se dispusiese de un esquema de ordenación inicial que diera soporte al menos a una estructura viaria o a unas infraestructuras mínimas. Como consecuencia de todo ello, el territorio presenta un importante nivel de marginalidad con afecciones serias al medio ambiente y al paisaje.

Se trata, por tanto, de un ámbito que requiere, sin mayor dilación, de una operación de clarificación urbanística a fin de lograr su regeneración.

**El nuevo planeamiento deberá asegurar, además de la ordenación de su propio ámbito la correcta resolución e integración urbanística de la totalidad de esas Áreas.**

En las NNSS, aprobadas hace ya más de doce años, se establecieron una estrategia y unos parámetros urbanísticos que posibilitaran esa regeneración, pero el tiempo y la realidad actual han demostrado como insuficientes.

Sin embargo, la situación actual se ha modificado de manera favorable para la consecución de ese objetivo como consecuencia de la promoción de Sprilur para el desarrollo del Sector 60: Egiburuberri, colindante con el Área 28, y ya en marcha.

Esa actuación pública va a posibilitar la mejora de su accesibilidad y, sobre todo, el disponer de un conjunto de redes de infraestructuras "a pie" del Área, por lo que se está en condiciones de asegurar la gestión de una inversión que, sin ese soporte, era, en la práctica, inviable

En relación con la población en el Área, por los datos existentes se concluye que, de los dos edificios residenciales existentes, únicamente en el caserío Egiburu existen dos (2) personas censadas, mientras que en el caserío Belén no figura persona alguna en el censo.



## 9.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Como se ha señalado, el Consejo de Diputados en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2002 (BOG 17.01.03) adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la 20ª Modificación de las NNSS relativa a las Áreas 28: Egiburu, 29: Egiluze y al Sector 43: Zentolen.

Posteriormente, el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión de 3 de febrero. En este documento, en relación con el ámbito objeto de este Plan Especial, se recogen íntegramente las determinaciones establecidas en la 20ª Modificación de las NNSS.

Mediante Resolución de Alcaldía de 26 de junio de 2003 se requirió a la Oficina del Plan General para que proceda a la elaboración del documento del Plan Especial del Área 28: Egiburu.

La Oficina del Plan General elaboró el Plan Especial del Área 28: Egiburu que fue tramitado en su fase de Avance. No obstante tras un estudio más exhaustivo del ámbito, realizado a la hora de redactar el Plan Especial, se determinó que para posibilitar la gestión y en consecuencia la correcta resolución e integración urbanística de la totalidad de estas Áreas, era necesario modificar los aprovechamientos urbanísticos indicados en las antiguas NNSS y heredadas por el PGOU. Dado esto se entendió que la figura de planeamiento del Plan Especial no es la indicada para ello por la legislación vigente, y era necesario, previamente la modificación de los parámetros urbanísticos de estos ámbitos, modificando para ello el Planeamiento General.

## 9.3. EDIFICACIONES EXISTENTES Y ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN EN EL ÁREA 28: EGIBURU

La denominación, a efectos del Presente Documento, de los edificios existentes es la siguiente:

Unidad edificatoria E1.	Edificio Onex
Unidad edificatoria E2.	Pebasa
Unidad edificatoria E3.	Edificio Obenak
Unidad edificatoria E4.	Jaizubia
Unidad edificatoria E5.	Butano
Unidad edificatoria E6.	Talleres Zamalbide
Unidad edificatoria E7.	Talleres Talde
Unidad edificatoria E8.	Caserío Belén
Unidad edificatoria E9.	Caserío Egiburu



#### 9.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Los criterios y objetivos que se buscan con el presente documento de modificación de planeamiento general para el Área 28: Egiburu son los siguientes:

- i. Delimitación del área a fin de evitar un descontrol del ámbito.
- ii. Legalización de la situación de hecho existente.
- iii. Urbanización del Área en relación con su entorno (Sector 60: Eguiburuberrí).
- iv. Mejora del trazado de la carretera GI-3572.

#### 9.5. SOLUCIONES GENERALES

##### Ordenación.

La ordenación que se propone para el Área 28 pretende estructurar un territorio de carácter marginal aprovechando la oportunidad que se le ofrece mediante el desarrollo del colindante Sector 60: Egiburuberrí.

Se trata, evidentemente, de un reto de difícil solución como consecuencia de la desorganización existente y, sobre todo, de las características topográficas del territorio.

La ordenación se estructura según un vial que enlaza la carretera GI 3672 con el nuevo vial longitudinal del Sector 60: Egiburuberrí. Ese vial estructurante dispondrá de unas pendientes que se sitúan entre el 2,27% y el 6,00%. Sin embargo, por las características del territorio el vial, en el ámbito del Sector 60 presenta un pequeño tramo del orden del 10%.

El encuentro de la nueva calle con la carretera provincial se resuelve mediante una glorieta de características semejantes a las previstas tanto junto al centro escolar de las Hijas de la Cruz como en las inmediaciones de las Ikastolas. Es decir, dispondrá de un radio interior de 16 metros y uno exterior de 22 metros. Esta glorieta forma parte del plan extraordinario de inversiones de la Diputación Foral de Guipúzcoa 2004-2007, aprobado mediante la Norma Foral 6/2004 de 5 de Julio.

Mediante esta configuración general, además de resolver la accesibilidad y el engarce del ámbito con su entorno se resuelve el mallado de la red viaria ofreciendo una alternativa de accesibilidad al conjunto de la futura zona industrial.

##### aprovechamientos urbanísticos

Para la consecución de los objetivos previstos, se propone en el presente documento una toma en consideración en relación con las edificaciones existentes y futuras. En ese sentido y a los efectos de obtener una ordenación equilibrada, se considera oportuno consolidar además determinados pabellones y dejar otros fuera de ordenación.

Además, a los efectos de facilitar la gestión de la rehabilitación del Área se plantea la localización de nuevas edificaciones con destino al uso industrial.



A continuación se presenta una tabla en la que para cada una de las parcelas resultantes se establece un uso y se indican los parámetros urbanísticos fundamentales.

#### TABLA RESUMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Edificación	Superficie m <sup>2</sup>	Uso	Perfil	Altura m	Aprovechamiento m <sup>2</sup> (t)
PI01	1.588	Industrial	SS+PB+2PA	12,20	2.083
PI02	830	Industrial	SS+PB	16,00*	1.660
PI03	956	Industrial	SS+PB	16,00*	1.136
PI04	675	Industrial	SS+PB	10,00	1.350
PI05	840	Industrial	PB+1PA	16,00*	920
PI06	1.250	Industrial	SS+PB	16,00*	2.722
PI07	2.151	Industrial	PB	10,00	787
PI08	2.986	Industrial	PB	10,00	582
PI09	4.468	Industrial	SS+PB+1PA+BC	actual	525
PR10	1.444	Residencial	PB+1PA+BC	actual	300
<b>TOTAL</b>					<b>12.065</b>

\* altura medida desde la cota de rasante de la planta semisótano.

#### 9.6. Desarrollo del Ámbito.

Tras la aprobación Definitiva del presente documento se redactará un plan Especial, para el desarrollo de todo el ámbito, tras lo cual, se plantea, en principio, un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial, para la redacción del Proyecto de Urbanización.

Por su parte se propone un plazo máximo de tres (3) meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para la elaboración del Proyecto de Reparcelación.

En el Proyecto de Reparcelación se fijará la cesión de los suelos de dominio y uso público así como la correspondiente al 10% del aprovechamiento del Área.

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Área 28: Egiburu que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



## 10. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL SECTOR 39: LARZABAL/ARRAGUA

### 10.1. Antecedentes.

Con fecha de 3 de Julio de 2003 el Consejo de Diputados procedió a otorgar la aprobación definitiva al expediente de Modificación de las entonces Normas subsidiarias de Errenteria, entre cuyas determinaciones figuraba la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable identificado como Sector 39: Larzabal-Arragua.

El citado documento asignaba Sector un aprovechamiento edificable total de 38.842 m<sup>2</sup>(t) que se distribuían en:

Superficie edificable residencial:	24.060 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable garajes y anejos:	12.092 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable comercial:	450 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable terciario:	2.000 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable dotacional:	250 m <sup>2</sup> (t)

En cuanto al número de viviendas, el documento aprobado establecía un máximo de 204, incluyendo las 4 existentes, de las que un 35% se promoverían en régimen de vivienda libre y el 65% en régimen de VPO.

No obstante las entonces vigentes NNSS en el apartado 9 del artículo 4.1.04 decía lo siguiente:

*“Número máximo de viviendas: En aquellos casos que las Normas Urbanísticas Particulares establezcan entre las Condiciones Particulares de Uso un número máximo de viviendas concreto, este número podrá incrementarse hasta un diez (10) por ciento si a juicio de la Corporación se dan las oportunas circunstancias sociales y económicas y siempre que el régimen de intervención urbanística previsto sea el correspondiente a un Área de Reforma Interior (ARI) en caso de suelo urbano o a un Sector, en caso de Suelo Urbanizable. Este incremento de viviendas no supondrá en ningún caso variación del resto de parámetros de Edificabilidad, Aprovechamiento, Volumen y Forma de los Edificios cuya concreción se efectuará en el correspondiente Plan Especial o Plan Parcial en función de la clase de suelo a la que se refiere.”*

En desarrollo de estas determinaciones se formuló por la propiedad del Sector el Plan Parcial que contiene la ordenación pormenorizada del mismo, posibilitando un programa edificatorio de acuerdo con los datos antes señalados y contemplando, en aplicación de la tolerancia del 10% de incremento del número de viviendas, un total de 224 viviendas (incluidas las 4 existentes), de las que 80 son libres (76+4) y 144 viviendas de VPO (65%).

Estas 80 viviendas libres se ubican en la parcela PUR 3/3 del Plan Parcial, que tras la correspondiente tramitación fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 29 de Julio de 2003.



En el vigente PGOU de Erreteria se ratifica y consolida las determinaciones de las Normas Subsidiarias y Plan Parcial para el Sector 39 "Larzabal-Aragua", y a pesar de que en el PGOU no se posibilita a nivel general el incremento del 10% en el número de viviendas a la hora de desarrollar el Plan Parcial, (tal y como lo hacia el apartado 9 del artículo 4.1.05 de las antiguas NNSS mencionado anteriormente), en la normativa urbanística Particular dentro del apartado *III.4 Determinaciones Vinculantes* se indica que en este Sector será de aplicación el artículo 4.1.05.9 de las anteriores NNSS.

Es así que se ha aprobado el Proyecto de Compensación del citado Sector (18/06/2004) así como el Proyecto de Urbanización (7/05/2004) habiéndose concedido licencia de edificación para la parcela PUR 3/3 con fecha de 16 de Julio de 2004.

## 10.2. Objeto de la Modificación.

La ejecución de la obra de edificación en la citada parcela PUR 3/3 para 80 viviendas, con un total de 9.660 m<sup>2</sup>(t) residencial en el Plan Parcial y 9.639,09 m<sup>2</sup>(t) en el Proyecto licenciado ha puesto de manifiesto que existen dos viviendas en la Planta 5ª que, con el "bajo cubierta" arrojan una superficie de 190,88 m<sup>2</sup>(t) cada una, a todas luces excesiva, por lo que se ha visto la conveniencia de subdividir estas dos viviendas en cuatro, lo que implica un incremento en 2 del número total de viviendas, que en la parcela PUR 3/3 pasaría de 80 a 82.

Estas 4 viviendas en que se subdividen las 2 de 190,88 m<sup>2</sup>(t) cada una, más de 76,80 m<sup>2</sup> de terraza, arrojan una superficie media de 95,44 m<sup>2</sup>(t) y 38,4 m<sup>2</sup> de terraza por vivienda sin que se incremente el techo asignado al Plan Parcial.

Este incremento en 2 del número total de viviendas hace que el sector pase de 224 a 226 viviendas. Si descontamos las 4 viviendas existentes, se sigue cumpliendo el estándar (65%) de vinculación al régimen de vivienda pública, pues de 222 viviendas nuevas, 144(65%) son de VPO y 78 (+4 preexistentes) son de promoción libre.

Este incremento de densidad de 2 viviendas, manteniendo el techo edificable exige el disponer, como medida complementaria, de una superficie destinada a Espacio Libre de al menos 36 m<sup>2</sup> (18 m<sup>2</sup> x 2). Al objeto de cumplimentar esta disposición se ha previsto una superficie de 115 m<sup>2</sup> calificada como Sistema General de Espacios Libres, sobre terreno de la parcela PUT 2/1 (del Plan Parcial) que antes tenía una superficie de 2.218 m<sup>2</sup> y ahora ha quedado reducida en 115 m<sup>2</sup>, manteniendo el mismo aprovechamiento.

El presente documento tiene por objeto el modificar las determinaciones del PGOU vigente para posibilitar el incremento de 2 viviendas de régimen libre en la parcela PUR 3/3 del Plan Parcial del Sector 39: "Larzabal/Aragua" que pasa así de 80 a 82, y delimitar una parcela de 115 m<sup>2</sup> calificada como Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

Estas modificaciones se reflejarán en la nueva Normas Urbanísticas Particular del Sector 39: "Larzabal/Aragua" que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



---

### 10.3. Justificación y Conveniencia.

---

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en acomodar las medidas del programa residencial a las exigencias del mercado, pues conforme se ha señalado se produce en la parcela PUR 3/3 el efecto de que las 80 viviendas previstas en dicha parcela, 2 (ubicadas en la 5ª planta) tiene 190,88 m<sup>2</sup>(t) cada una, más 76,80 m<sup>2</sup> de terraza, superficies a todas luces desproporcionadas



## 11. PROGRAMA DE DESARROLLO

El desarrollo de la actuaciones previstas en el Área14: Centro y el Sector 39: Larzabal/Arragua una vez aprobada definitivamente esta 1ª Modificación del PGOU, será directo.

En el caso del Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo y Área 22: Las Agustinas será necesario la redacción de un Estudio de Detalle, y en el Área 28: Egiburu se redactará un Plan Especial para todo el ámbito.



## 12. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

La definición documental de la 1ª Modificación del PGOU se produce con el grado correspondiente al Planeamiento General ajustándose a lo establecido en el artículo 96 del Reglamento de Planeamiento.

En concreto, el contenido de la 1ª Modificación del PGOU se desarrolla en los documentos siguientes:

Documento A: Memoria

Documento C: Normas Urbanísticas

Título Séptimo. Normas Particulares para las Áreas y Sectores:

- Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo.
- Área 07: Alaberga.
- Área 14: Centro.
- Área 21: Larzabal.
- Área 28: Egiburu.
- Área 22: Las Agustinas.
- Sector 39: Larzabal/Arragua.

Documento B.2.: Planos de Ordenación

- O.I.01.A Régimen de Intervención Urbanística.
- O.II.02.A. Calificación General
- O.II.02.B. Calificación General

El "Documento A. Memoria" tiene un carácter referencial y justificativo. El "Documento C. Normas Urbanísticas" y el "Documento B.2.: Planos de Ordenación" tendrán, una vez aprobada definitivamente la 1ª Modificación del PGOU, un carácter normativo, por lo que la actividad urbanística deberá ajustarse, a partir de ese momento, de forma vinculante a sus determinaciones.

\*

\* En el presente Documento en la Información gráfica tanto del Documento C: Normas Urbanísticas como en el Documento B.2: Planos de Ordenación sólo se aportan aquellos planos que sufren algún tipo de modificación



### 13. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

La Formulación de la 1ª Modificación del PGOU se efectúa, exclusivamente, con el motivo justificado que la produce, no incluyéndose en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo ni ninguna otra que no esté descrita y justificada.

Por tanto, la 1ª Modificación del PGOU se refiere, únicamente, al Título Séptimo.- Normas Particulares para las Áreas y Sectores, y en concreto a las correspondientes al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga , Área 14: Centro, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas y el Sector 39: Larzabal/Arragua del Documento C. Normas Urbanísticas, las cuales, tras la aprobación definitiva y entrada en vigor, quedarán derogadas, siendo sustituidas por las contenidas en el presente expediente.

Erretería, Septiembre de 2005

Gorka Arregi Gaztañaga.



## DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS

---



---

## Incluir las nuevas fichas.