Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ERRENTERIA

Documento de cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004

DOCUMENTO A: MEMORIA

JULIO DE 2004



Equipo redactor
Director de la Oficina del Plan Genera
Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipa
Equipo Base
Javier Ubillos Pernaut, Arquitecto responsable del PERCH



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B.1: PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO B.2: PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO C: ORDENANZAS

DOCUMENTO D: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO ANEXO: INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA



	PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (PERCH)1
0.1.	Aprobación Inicial y Exposición Pública
0.2.	Relación de Alegaciones presentadas1
0.3.	Informe del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco2
0.4.	Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco en relación con la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de la villa de Errenteria3
0.5.	Relación de errores y omisiones detectadas
0.6.	Justificación de la Elaboración del Documento de Aprobación Provisional4
0.7.	Acuerdo de Aprobación Provisional4
0.8.	Informe del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco5
0.9.	Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco
0.10.	Acuerdo del Consejo de Diputados
0.11.	Justificación detallada del Documento de Cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004
0.12.	Propuesta de modificación del Decreto 101/1996 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco
	ORMULACIÓN DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO13
I.01.	Inicio de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico13
1.02.	Exposición Pública del Avance de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico
1.03.	Ratificación de los criterios, objetivos y soluciones generales del Avance de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico13
1.04.	Escrito de Don José María Muñoa Galarraga, párroco de la Iglesia



	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO	15
II.01.	Objeto del Plan Especial de Rehabilitación	15
II.02.	Formulación y tramitación del Plan Especial de Rehabilitación	16
II.03.	Incoación del expediente de declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada	16
II.04.	Calificación del Casco Histórico de Errenteria como Conjunto Monumental	16
II.05.	Declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada	17
II.06.	Resolución del expediente de inclusión, en el Inventario General, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria	17
II.07.	Declaración de Inmueble Protegido afecto al Camino de Santiago	17
II.08.	Formulación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y de su 1ª Modificación	17
II.09.	Objetivos de la 1ª Modificación del Plan Especial del Casco Histórico	18
II.10.	Planeamiento formulado en desarrollo del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico	19
II.11.	Desarrollo residencial a partir de la aprobación de las NNSS en relación con el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico	20
	LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN RELACIÓN CON LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 14/01: CASCO HISTÓRICO	22
III.O1.	El Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria	22
III.02.	El Documento Complementario del PGOU: Catálogo	23
III.03.	La 2ª Modificación del PERCH en desarrollo del Plan General	23
	III.03.01. Criterios del PGOU en relación con la formulación de la 2ª Modificación del PERCH	24



	III.03.02.	Objetivos del PGOU en relación con la formulación de la 2º Modificación del PERCH: La rehabilitación del Casco Histórico y del patrimonio cultural	24
	III.03.03.	Soluciones generales del PGOU en relación con la formulación de la 2ª Modificación del PERCH: Norma Particular del Área 14: Centro; U.I. 14/01: Casco Histórico	26
IV. J	IUSTIFICA	CIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PERCH	35
IV.01	. Justitica	ción de la 2ª Modificación del PERCH	35
IV.02		eto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones das de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado	35
IV.03		naciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de ación	36
V. F	RÉGIMEN	URBANÍSTICO GENERAL	40
V.01.	Introduc	cción	40
V.02.	Clasifico	ación del Suelo	40
V.03.	Régime	n de Intervención Urbanística	40
V.04.	Régime	n de los Usos Urbanísticos y de las Actividades	41
VI. C	CRITERIOS	S Y OBJETIVOS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PERCH	45
VI.01	. Introduc	cción	45
VI.02	. Criterios		45
	VI.02.01.	. La Preservación de la Morfología Urbana	45
	VI.02.02.	. Patrimonio Edificado	46
	VI.02.03.	. Patrimonio Urbanizado	46



VI.03. Criterios Justificativos	46
VI.03.01. Económico	46
VI.03.02. Social	47
VI.03.03. Arquitectónico	47
VI.04. Objetivos	48
VI.05. Red Viaria	49
VI.05.01. Estado actual	49
VI.05.02. Propuesta de ordenación	49
VI.05.03. Aparcamiento	50
VI.06. Espacios libres. Áreas peatonales	50
VI.06.01. Generalidades	50
VI.06.02. Actuaciones propuestas	50
VI.07. Equipamiento	50
VI.07.01. Generalidades	50
VI.08. Unidades edificatorias	51
VI.08.01. Introducción	51
VI.08.02. Propuestas de Actuación	51
VII. SOLUCIONES GENERALES DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PERCH	54
VII.01.Generalidades	54
VII.02. Ajuste de la delimitación del ámbito del Plan Especial	54
VII.03. Ajuste del aprovechamiento urbanístico de determinadas unidade	es edificatorias54
VII.04.Elementos a conservar	56
VII.05.Edificios que pierden su protección básica	56



VII.06. Edificios que pasan a tener protección básica	57
VII.07. Aumento de aprovechamiento debido a las nuevas alineaciones propuestas	57
VII.08.Edificaciones de Nueva Planta o Reedificación ejecutadas desde la aprobación del PERCH	57
VII.09. Edificaciones que pasan de nivel de Protección Básica a Protección Media	57
VII.10.Edificaciones calificadas como elementos discordantes	57
VII.11. Nuevo régimen urbanístico	57
VII.12. Ajuste del código de sistema general, sistema local y unidad edificatoria	58
VII.13.Regulación de actividades en plantas primeras	58
VII.14.Unidades Edificatorias Agrupables que no están incluidas como tales en el Decreto 101/1996	58
VIII. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA U.I. 14/01: CASCO HISTÓRICO	60
VIII.01.Documento de cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004	60
IX. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA U.I. 14/01: CASCO HISTÓRICO	61



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

0. PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (PERCH)

0.1. Aprobación Inicial y Exposición Pública

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2003 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH) según documento elaborado en septiembre de 2003 por la Oficina del Plan General y someter el expediente a información pública por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los diarios de máxima difusión, al objeto de que por parte de cualquier interesado se pudieran presentar las alegaciones que se estimasen oportunas.

El referido acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 187 de 2 de octubre de 2003, en "El Diario Vasco" y en "Berria" ambos de 28 de septiembre de 2003.

0.2. Relación de Alegaciones presentadas

Durante el referido plazo se han presentado las alegaciones siguientes:

Fecha	N° de Registro	Suscrita por:
09.10.2003	12.834	Grupos políticos del Ayuntamiento, Socialistas Vascos/Euskal Sozialistak y Ezker Batua/Izquierda Unida
17.10.2003	13.232	Federación Coordinadora de Disminuidos Físicos de Gipuzkoa
22.10.2003	13.399	Ainhoa Uzkudun Sarasua y Ion Rollan Rodriguez
30.10.2003	13.720	Santi Angulo Martín
31.10.2003	13.796	Iñaki Leitza Irizar
31.10.2003	13.799	María Teresa González Hospitaler
31.10.2003	13.807	Carmen Ansotegi Ballarín y Carlos Álvarez en representación de los vecinos del inmueble sito en la Plaza de los Fueros nº 18
31.10.2003	13.823	Zorion Oiarbide Oiarbide, en nombre y representación de Construcciones Oiarbide, S.L.
31.10.2003	13.824	Felix Oyarbide Lecuona
31.10.2003	13.825	Zorion Oiarbide Oiarbide, en nombre y representación de Construcciones Oiarbide, S.L.
03.11.2003	13.869	Ignacio Manuel Urigoitia Saudino
03.11.2003	13.867	P. Etxaniz Rebaque y A. Crespo Amado en nombre de Cdad. De Propietarios de Sanchoenea 31 y Capitanenea 13/15 y 17.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

0.3. Informe del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco

Con fecha 26 de septiembre de 2003 (nº de registro 6542) le fue remitido al Departamento de Transportes y Obras Públicas, Dirección de Infraestructura del Transporte, copia del acuerdo de la Comisión de Gobierno de 19 de septiembre de 2003 así como un ejemplar del documento técnico, teniendo en cuenta que las previsiones contenidas en el mismo se efectúan en relación con el desdoblamiento de la traza ferroviaria de la línea Donostia/San Sebastián – Hendaia que en la actualidad explota Euskotren. Todo ello a tenor de los establecido en el artículo 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con fecha 9 de diciembre de 2003, se ha recibido por correo electrónico un informe de la Dirección de Infraestructura del Transporte del Gobierno Vasco en la que, textualmente, se indica:

"Sobre el asunto de referencia, una vez examinado el proyecto correspondiente, cabe señalar lo siguiente:

- -El ámbito del Plan Especial es colindante a la línea de EuskoTren Donostia-Hendaia y, por tanto, es de aplicación la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, como así se indica en la propia Memoria del Proyecto del Plan Especial.
- -El Proyecto del Plan Especial prevee el futuro desdoblamiento de la traza ferroviaria de la línea Donostia/Hendaia, reservando en la ordenación pormenorizada el espacio necesario para tal fin como "parcela de uso ferroviario vías férreas"
- -El Plan Especial califica como "edificios fuera de ordenación" a aquellos que actualmente se encuentran en zona de dominio y servidumbre, respetando por tanto la limitación de no edificación ni reedificación en tales zonas.
- -En el entorno de la línea de EuskoTren en su salida sentido Hendaia, donde actualmente hay un túnel en vía única y se prevé otro nuevo para la traza desdoblada, el Plan Especial plantea actuaciones de "espacios libres" (parques y jardines) así como un nuevo vial sobre el ferrocarril. Si bien a priori dichas actuaciones pueden considerarse compatibles con el futuro desarrollo ferroviario, deberá estudiarse en detalle su planteamiento concreto, haciéndolo en todo caso compatible con la solución ferroviaria de desdoblamiento que se prevea.
- -Con carácter general para el ámbito del Plan Especial, cualquier actuación a llevar a cabo en un futuro en zonas de dominio, servidumbre o afección del ferrocarril, comprendidas en el área incluida en este Plan Especial de Rehabilitación, deberá ser previamente autorizada por el órgano competente.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

0.4. Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco en relación con la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria

A título informativo debe hacerse mención a que la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, en la fase de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de esta Villa ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitió, con fecha 23 de septiembre de 2003, un informe en el que, en relación con el Plan General de Ordenación Urbana, señaló la propuesta vinculante siguiente:

- 1.1. "En relación a la ermita de la Magdalena, afecta al Camino de Santiago (calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, según el Decreto 14/2000 de 25 de enero -BOPV nº 29 de viernes 11 de febrero), recogida correctamente en el Catálogo Urbanístico deberá señalarse que, en virtud de lo dispuesto en el Art. 28 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, a dicho elemento le será de aplicación el régimen de protección que le otorga el mencionado Decreto de Calificación.
- 1.2. En relación a la modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Errenteria planteada en el Capítulo 7.1. "Normas particulares para las Áreas" de las Normas Urbanísticas para la Unidad de Intervención Urbanística U.I. 14.01 (Casco Histórico), se recuerda que la misma deberá contar con informe favorable del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, según señala el Art. 28.1ª de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco."

0.5. Relación de errores y omisiones detectadas

Por otra parte, se ha comprobado la existencia de diversos errores y omisiones en el documento aprobado inicialmente. Son los que se señalan a continuación.

- i. A la vista de la Ordenanza Municipal 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 y teniendo en cuenta lo establecido en ese sentido en el PGOU, se debe incluir dicha cuestión en las correspondientes Unidades Edificatorias.
- ii. Documento A. Memoria, Capítulo VII, apartado 03,c. donde dice: c/Magdalena nº 05, debe decir c/ Magdalena nº 18.
- iii. Documento B.2. Planos de Ordenación, plano O.05, en la leyenda donde dice "Protección Expecial", debe decir "Protección Especial".
- iv. Documento C. Se detecta la ausencia de una referencia al concepto de aprovechamiento, cuestión que es preciso clarificar en relación con la sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de febrero de 2002.
- v. Documento C. Ordenanzas, Artículo 4.2.30, donde dice Normas Subsidiarias de Planeamiento, debe decir Plan General de Ordenación Urbana.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

- vi. Documento C. Ordenanzas. Volumen VII. Ordenanzas Particulares. En el plano de códigos correspondiente a la manzana B.02 esta se debe representar gráficamente en lugar de la A.02, representada erróneamente.
- vii. Documento C. Ordenanzas. Volumen VII. Ordenanzas Particulares. Unidad Edificatoria A.06.UE.02. C/Santxoenena nº 31. Condiciones de la actuación urbanística. Unidad de Ejecución directa.

Donde dice:

Se redactará un Estudio de Detalle, en el que se establezcan las nuevas alineaciones con ocupación de suelo, anteriormente de dominio público.

Debe decir

En caso de sustitución se redactará un Estudio de Detalle que determinará el sistema de actuación, en su caso.

viii. Documento C. Ordenanzas. Volumen VII. Ordenanzas Particulares, Unidad Edificatoria UE B.04.UE.06 C/Abajo nº 11 – Alameda de Gamón nº 14: como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza Municipal 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 concepto "número de viviendas" deberá ser 20. Además, en esta misma Unidad Edificatoria deberá corregirse el apartado "Elementos inadecuados" de manera que Donde dice:

Composición y revestimientos de fachada en la Alameda de Gamón

Debe decir:

Composición y revestimientos de fachada en la Alameda de Gamón y huecos en planta primera.

0.6. Justificación de la Elaboración del Documento de Aprobación Provisional

La elaboración del documento de Aprobación Provisional, se justifica en la oportunidad de disponer de un texto actualizado en el que queden recogidas las diversas actuaciones administrativas producidas desde la fecha de Aprobación Inicial de la Modificación.

0.7. Acuerdo de Aprobación Provisional

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2004, adoptó el acuerdo de Aprobar Provisionalmente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Errenteria.

Con fecha 11 de febrero de 2004, fue remitido el Expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos de su aprobación definitiva.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

0.8. Informe del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Con fecha 30 de marzo de 2004, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales emitió un informe en el que se concluía:

- "A) Valorar de acuerdo con el Decreto 317/2000, de 30 de diciembre del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, las vinculaciones económicas hacia el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en lo relativo a las obras precisas para la consecución de la adecuación urbanística, estructural y condiciones de habitabilidad y acabado general de los edificios protegidos de uso residencial en los siguientes términos:
 - Obras de Adecuación Urbanística (nivel I), comprendiendo los derribos de la edificación ya sea por su situación discordante por un perfil u ocupación de parcelas inadecuadas, que implican una sustitución de la edificación actual, no serán objeto de financiación.
 - Las actuaciones de adecuación estructural, condiciones de habitabilidad y de acabado general (niveles 2, 3 y 4) son asumidas en virtud de que así lo dispone el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.
 - Los edificios situados en Santa Clara nº 17, 19, 21 y Santa Clara n1 25, 27 quedarán excluidos de la delimitación establecida en la Orden de 24 de noviembre de 1999 de Declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada no teniendo las actuaciones en dichos edificios la consideración de Rehabilitación Integrada establecida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- B) Respecto a las intervenciones urbanizadoras, obras de Adecuación Urbanística (nivel I), comprendiendo los derribos de la edificación para la realización de espacios públicos o por desdoblamiento de la traza ferroviaria y en cuanto a las actuaciones edificatorias en edificios públicos, no aceptar desde el presente informe vinculaciones económicas a este Departamento respecto de este tipo de actuaciones, entendiendo que la distribución competencial existente no permite asumirla, si bien se señala la posibilidad de que pudieran participar en convocatorias destinadas a la concesión de subvenciones promovidas por este Departamento tendentes a impulsar la política de rehabilitación integrada a partir de la intervención de este tipo de actuaciones.
- C) La Delimitación propuesta en el Plan Especial de Rehabilitación altera la delimitación del Casco Histórico de Errenteria declarada como Área de Rehabilitación integrada en la Orden de 24 de noviembre de 1999, por lo que una vez aprobado definitivamente la 2ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación y posterior a su publicación, el Ayuntamiento deberá solicitar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Dirección de Suelo y Urbanismo, la modificación de la delimitación del Área de Rehabilitación Integrada. Tendrá efectos estimatorios a falta de resolución expresa para la modificación de la delimitación del A.R.I., transcurridos tres meses desde la publicación en el B.O.P.V. del acuerdo de aprobación definitiva de la 2ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

D) El presente informe cumple con lo preceptuado en el artículo 15.5 del ya citado Decreto 317/2002, por lo que ha de comprenderse que los compromisos asumidos por el Gobierno Vasco respecto de la financiación de la Ejecución del Plan Especial de Rehabilitación de Errenteria, tiene carácter firme y vinculante."

0.9. Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco

Con fecha 18 de marzo de 2004, el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, emitió un informe en el que se concluía:

- "Desde el punto de vista arquitectónico, se debe proceder a diversos cambios en el Plan Especial, incluyendo de manera vinculante para la aprobación de la modificación del Plan Especial, los siguientes aspectos:
- Imposibilidad de agrupar parcelas sobre las que se ubiquen edificios con niveles de protección especial, media o básica. Imposibilidad de agrupar más de dos parcelas. Conservación íntegra de los muros medianeros en todas las parcelas de los edificios sustituibles, salvo un hueco por planta que posibilite su agrupación real.
- Los grados de intervención en bienes inmuebles de protección especial y media serán específicamente de restauración, no pudiendo figurar el concepto de rehabilitación. Las intervenciones en bienes inmuebles con protección básica incluirán todas las obligaciones que recoge el artículo 15 del Decreto 101/1996.
- Se especificará que la declaración de ruina se regirá por el Decreto 306/1998, y se requerirá la previa desafección del Gobierno Vasco para el derribo de bienes culturales.
- Se especificará que la ermita de la Magdalena cuenta con protección legal en base al Decreto 14/2000 de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago.

Así mismo se debe justificar debidamente el motivo y causa de la exclusión del grado de protección básica de los inmuebles Santa María número 2 y 14 y, completar el expediente de ruina del inmueble Santsoenea 31 para continuar el trámite de desafección. Respecto a los edificios que el Plan Especial no considera discordantes y figuran en el Decreto 101/1996 como tales deben justificar el motivo y causas de su exclusión.

Las alturas de sustitución parecen correctas en cuanto las medidas concretas de los planos de alineaciones y fichas, en casos puntuales donde se superan planta baja mas cuatro alturas y en aquellos que proponen alturas superiores a planta baja mas tres, cuando los edificios procedentes fuesen de altura inferior. No obstante, se necesitaría conocer si la modificación anterior del Plan Especial o el propio Plan Especial ya recogía estos aspectos puntuales aquí referidos y por tanto son correctos, previamente a informar al respecto.

Se recomienda un grado de protección medio para el inmueble sito en la calle Magdalena número 32 y una protección básica para el ubicado en la calle Magdalena número 36,



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

evitando la posible sustitución de este último. Se recomienda incluir expresamente el concepto de bajocubierta.

En cuanto al Patrimonio Arqueológico, el documento urbanístico recoge la existencia de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria, como Bien Cultural Inventariado, especificando su delimitación. Sin embargo, deberá incorporar en su Normativa, la protección concreta que la Ley 7/1990 indica en el artículo 45.5. para estos bienes.

0.10. Acuerdo del Consejo de Diputados

El Consejo de Diputados, en reunión celebrada el 6 de abril de 2004, acordó:

"Suspender la aprobación definitiva de la "2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Errenteria, en base a las consideraciones expresadas en la parte expositiva de este acuerdo".

Las consideraciones a las que se hace referencia son, precisamente, las que resultan de los Informes del Departamento de Cultura y del de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, anteriormente transcritos.

0.11. Justificación detallada del Documento de cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004.

Como consecuencia del acuerdo del Consejo de Diputados, y a la vista del informe suscrito por el Departamento de Cultura, se ha venido celebrando diversas reuniones de trabajo entre el equipo redactor de esta 2º Modificación del PERCH y los técnicos responsables del Centro del Patrimonio Cultural Vasco con el objetivo de elaborar un texto definitivo en el que queden resueltas las cuestiones planteadas en el referido informe. Previamente, se celebró otra reunión con los técnicos responsables del Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Fruto de esas reuniones es el presente documento.

A. Respecto al informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco:

1. Imposibilidad de agrupar parcelas sobre las que se ubiquen edificios con niveles de protección especial, media o básica. Imposibilidad de agrupar más de dos parcelas. Conservación íntegra de los muros medianeros en todas las parcelas de los edificios sustituibles, salvo un hueco por planta que posibilite su agrupación real.

El PERCH vigente permite la agrupación de algunas parcelas que están incluidas en el nivel de protección básica. La 2ª modificación corrige y elimina esta posibilidad para estas unidades edificatorias protegidas. Se trata de las siguientes unidades:

B.02.UE.05	C/ Iglesia nº 05
B.02.UE.06	C/ Iglesia nº 07
B.02.UE.07	C/ Iglesia nº 09
B.02.UE.08	C/ Iglesia nº 11



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

B.02.UE.09	C/ Iglesia nº 13 – C/ Medio nº 16
B.02.UE.10	C/ Medio nº 18
B.02.UE.11-12	C/ Medio nº 20/22
B.02.UE.13	C/ Medio nº 24
B.02.UE.23	C/ Iglesia nº 19
B.02.UE.24	C/ Iglesia nº 17
B.07.UE.08	C/ Arriba nº 18
B.07.UE.09	C/ Arriba nº 20

Además, se ha introducido un nuevo apartado en el artículo 2.4.03. Actuaciones de Asimilación de Parcelas, en el que se establece que:

Se permiten agrupaciones únicamente en aquéllas unidades edificatorias que no estén afectadas por ninguno de los grados de protección establecidos (Protección Básica, Protección Media y Protección Especial).

La redacción del artículo 2.4.03, apartado "e" se modifica y se efectúa en los siguientes términos:

d. Habrán de mantenerse los muros medianeros en su integridad en todas las parcelas de edificios sustituibles, salvo un hueco por planta que posibilite su agrupación real.

En idéntico sentido, se elimina el anterior apartado "g" del mismo artículo.

Por ello, en la presente Memoria se modifican los apartados VI.02.02. Patrimonio Edificado (párrafo segundo) y VI.03.01. Económico (párrafo tercero) los cuales quedan, respectivamente, redactados en los términos siguientes:

VI.02. Criterios

VI.02.02. Patrimonio Edificado.

La existencia de edificaciones sobre parcelas con frente edificado de fachada de dimensiones estrictas justificará la asimilación de dos unidades o parcelas para que su desarrollo permita la construcción de viviendas en condiciones higiénico-sanitarias aceptables.

VI.03. Criterios Justificativos

VI.03.01. Económico.

Del conjunto de edificaciones existentes en el ámbito de actuación las que destacan por su mal estado, con un frente de parcela inferior a cinco metros, y siempre que no estén afectadas por ningún grado de protección (Protección Básica, Media o Especial), se considera que su recuperación es desde el punto de vista económico, difícil, por ello se articulan desde el Plan Especial todas las posibilidades que desde el Decreto 317/2002 se establecen, permitiéndose la Sustitución o la Reedificación junto con la agregación de parcelas. De esta forma se logran viviendas con superficie y condiciones higiénico-sanitarias razonables.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

2. Los grados de intervención en bienes inmuebles de protección especial y media serán específicamente de restauración, no pudiendo figurar el concepto de rehabilitación. Las intervenciones en bienes inmuebles con protección básica incluirán todas las obligaciones que recoge el artículo 15 del Decreto 101/1996.

A esos efectos, se modifica el artículo 2.8.01. Clasificación, de manera que queda redactado en los términos siguientes:

Las Unidades Edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Especial, forman parte del listado 1 del Decreto 101/96 de 7 de mayo del Gobierno Vasco por el que se califica, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Errenteria, y las actuaciones permitidas serán únicamente de restauración, de acuerdo a lo establecido para bienes inmuebles incluidos en este régimen de protección, en el artículo 13 del citado Decreto.

Las Unidades Edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Media, forman parte del listado 2 del Decreto 101/96 de 7 de mayo del Gobierno Vasco, con la excepción de la Unidad Edificatoria B.06.UE.03: C/ Iglesia nº 6, que el citado Decreto incluye de forma errónea, al considerar una edificación con dos portales, la formada por C/ Iglesia nº6 y C/ Iglesia nº 8. Se trata de dos edificaciones independientes. La edificación señalada con régimen de Protección Media es la C/ Iglesia nº 8. En cuanto a las intervenciones permitidas en los bienes inmuebles con Protección Media, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 14 del Decreto 101/1996

Las Unidades Edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de Protección Básica, forman parte del listado nº 3 del Decreto 101/1996. En cuanto a las intervenciones permitidas en los bienes inmuebles con Protección Básica, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 15 del Decreto 101/1996.

3. <u>Se especificará que la declaración de ruina se regirá por el Decreto 306/1998, y se requerirá la previa desafección del Gobierno Vasco para el derribo de bienes culturales.</u>

En este sentido, se incluyen en las fichas de todas aquellas Unidades Edificatorias con Protección Básica, el siguientes párrafo:

"Se prohibe el derribo total o parcial del inmueble salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco. La tramitación de la declaración de ruina seguirá el proceso indicado en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos".

Además, se incluyen en las fichas de todas aquellas Unidades Edificatorias con Protección Media y Especial, el siguiente párrafo:



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

"Queda prohibido el derribo parcial o total de este edificio, salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco. En caso contrario será obligatoria su restitución íntegra. La tramitación de la declaración de ruina seguirá el proceso indicado en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos".

Finalmente se modifican las fichas de las Unidades Edificatorias que contienen edificios con niveles de Protección Media y Especial indicando como elementos a conservar, en cualquier caso, todos los elementos estructurales, constructivos y ornamentales que constituyen el edificio.

4. <u>Se especificará que la ermita de la Magdalena cuenta con protección legal en base al Decreto 14/2000 de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago.</u>

En la ficha correspondiente a la Unidad D.01.SG.01. Ermita de la Magdalena, se indica que se trata de una edificación que cuenta con protección legal en base al Decreto 14/2000 de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago.

5. Asimismo se debe justificar debidamente el motivo y causa de la exclusión del grado de protección básica de los inmuebles Santa María número 2 y 14 y, completar el expediente de ruina del inmueble Sanchoenea 31 para continuar el trámite de desafección. Respecto a los edificios que el Plan Especial no considera discordantes y figuran en el Decreto 101/1996 como tales deben justificar el motivo y causas de su exclusión.

A la vista del informe, se mantiene la Protección Básica para los inmuebles C/ Santa María nº 02, C/ Santa María nº 14.

Se incluye la justificación sobre el motivo de la desafección además del grado de Protección Básica del inmueble C/ Sanchoenea nº 31, cuya eficacia se vincula a la aprobación de la modificación del Decreto 101/1996, en el apartado VII.06 del Documento A: Memoria.

En relación con la cuestión planteada en el informe cuando dice, respecto a los edificios que el Plan Especial no considera discordantes y figuran en el Decreto como tales, que se debe justificar el motivo y las causas de su exclusión. Son los siguientes:

B.04.UE.03 C/ Abajo nº 05 B.04.UE.07 C/ Abajo nº 13 B.04.UE.08 C/ Abajo nº 15



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

Dichos inmuebles se siguen considerando como discordantes en el documento de cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados.

6. Las alturas de sustitución parecen correctas en cuanto las medidas concretas de los planos de alineaciones y fichas, en casos puntuales donde se superan planta baja mas cuatro alturas y en aquellos que proponen alturas superiores a planta baja mas tres, cuando los edificios procedentes fuesen de altura inferior. No obstante, se necesitaría conocer si la modificación anterior del Plan Especial o el propio Plan Especial ya recogía estos aspectos puntuales aquí referidos y por tanto son correctos, previamente a informar al respecto.

En cuanto a las alturas y los perfiles de las edificaciones, no han sido objeto de modificación en este documento, respecto del propio Plan Especial, excepto en aquellos casos en que se trata de elementos sustituibles con un perfil inferior a PB/3PA, en los cuales se posibilita, en caso de sustitución, alcanzar como máximo el perfil ambiental (PB/3PA).

- 7. Se recomienda un grado de protección medio para el inmueble sito en la calle Magdalena número 32 y una protección básica para el ubicado en la calle Magdalena número 36, evitando la posible sustitución de este último. Se recomienda incluir expresamente el concepto de bajocubierta.
 - El edificio C/ Magdalena nº 32 pasa de Protección Básica a Protección Media.
 - No se considera la inclusión del edificio C/ Magdalena nº 36 en el nivel de Protección Básica, aunque en su ficha se especifica que se han de conservar la fachada y todos los elementos que la constituyen.
- 8. En cuanto al Patrimonio Arqueológico, el documento urbanístico recoge la existencia de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria, como Bien Cultural Inventariado, especificando su delimitación. Sin embargo, deberá incorporar en su Normativa, la protección concreta que la Ley 7/1990 indica en el artículo 45.5. para estos bienes.

A esos efectos, en el Documento C: Ordenanzas, se incluye en el artículo 2.7.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, un nuevo apartado 4. Patrimonio Arqueológico, en el cual se indica lo siguiente:

"En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral, para su aprobación, previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica".

B. Respecto al informe del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

La Delimitación propuesta en el Plan Especial de Rehabilitación altera la delimitación del Casco Histórico de Errenteria declarada como Área de Rehabilitación integrada en la Orden de 24 de noviembre de 1999, por lo que una vez aprobado definitivamente la 2ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación y posterior a su publicación, el Ayuntamiento deberá solicitar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Dirección de Suelo y Urbanismo, la modificación de la delimitación del Área de Rehabilitación Integrada. Tendrá efectos estimatorios a falta de resolución expresa para la modificación de la delimitación del A.R.I., transcurridos tres meses desde la publicación en el B.O.P.V. del acuerdo de aprobación definitiva de la 2ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación.

En efecto, el Ayuntamiento cumplimentará el requisito señalado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en su informe de 30 de marzo de 2004.

0.12. Propuesta de Modificación del Decreto 101/1996 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco

Simultáneamente con la elaboración de este documento, el Ayuntamiento, a los efectos de asegurar la adecuada coordinación entre el contenido del mismo y el contemplado en el Decreto 101/1996, ha impulsado, justificadamente, ante el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco su modificación, en los términos siguientes:

- i. Que del listado 3 (protección básica) se suprima la Unidad Edificatoria A.06.UE.02: calle Sanchoenea nº 31.
- ii. Que del listado 3 (protección básica) se suprima la Unidad Edificatoria A.06.UE.04: c/Capitanenea nº 16.
- iii. Que en el listado 3 (protección básica) se incluya la Unidad Edificatoria A.06.UE.03: c/ Capitanenea nº 14.
- iv. Que del listado 4 (protección media) se suprima la Unidad Edificatoria B.06.UE.03: c/ Iglesia nº 06.
- v. Que en el artículo 16, apartado 16.1, en relación con las parcelas asimilables, donde dice: Erdiko kalea nº 02, diga: Herriko Enparantza nº 05.
- vi. Que en el artículo 16, apartado 16.1, en relación con las parcelas asimilables, se incluya, de manera alternativa y excluyente entre ellas, la de Unidad Edificatoria A.06.UE.03.a: c/ Capitanenea nº 13, bien con la colindante, A.06.UE.03.b.: c/ Capitanenea nº 15, o bien con la también colindante A.06.UE02: c/ Sanchoenea nº 31.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

vii. Que en el artículo 16, apartado 16.1, en relación con las parcelas asimilables se incluya la correspondiente a la Unidad Edificatoria A.04.UE.03: c/ Sanchoenea nº 03 con la colindante, A.04.UE.04:: c/ Sanchoenea nº 05.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

I. FORMULACIÓN DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

1.01. Inicio de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico

Mediante Resolución de Alcaldía de 6 de noviembre de 2001 se acordó:

"Requerir al Director de la Oficina del Plan General para que proceda a la formulación del documento de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico a los efectos de poder adaptarlo para posibilitar el levante de un piso (3°) en la parcela de C/ Magdalena n° 36 – C/ Mª de Lezo n° 13 (C.01.U.12)."

Con fecha junio de 2002 la oficina del Plan General elaboró el Avance de la 2º Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico. Ese documento se realizó con el objeto de adecuarlo a las nuevas propuestas que al efecto se señalan en el documento del Plan General y se basa en la necesidad de asegurar su entrada en vigor en el más corto plazo de tiempo posible.

I.02. Exposición pública del Avance de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructuras, Servicios y Medio Ambiente, de fecha 2 de julio de 2002, mediante Decreto de Alcaldía, de 4 de julio de ese mismo año, se resolvió exponer al público, hasta el 30 de septiembre, el documento del Avance de la 2ª Modificación del Plan Especial del Casco Histórico mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, así como en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Así se anunció esa Resolución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 129 de 10 de julio de 2002 y en "El Diario Vasco" de 7 de julio de 2002.

Durante el periodo de información pública del documento no se presentó ninguna sugerencia.

1.03. Ratificación de los criterios, objetivos y soluciones generales del Avance de la 2º Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico

La Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructuras, Servicios y Medio Ambiente, de fecha 4 de febrero de 2003, emitió dictamen favorable por lo que, mediante Decreto de Alcaldía de 6 de febrero de 2003, se resolvió:

"Ratificar los criterios, objetivos y soluciones generales del documento del Avance de la 2º Modificación del Plan Especial del Casco Histórico (PERCH), redactado en junio de 2002 por la oficina del Plan General".



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

así como:

"Comunicar el presente acuerdo a los redactores del Plan a fin de que elaboren el documento correspondiente para la aprobación inicial, en los términos del presente acuerdo".

En consecuencia, el presente documento se ha elaborado con el objetivo de dar cumplimiento a la Resolución de Alcaldía de fecha 6 de febrero de 2003.

1.04. Escrito de Don José María Muñoa Galarraga, párroco de la Iglesia Santa María de la Asunción.

Con fecha 9 de julio de 2003 (nº de registro 9706) tuvo entrada un escrito del párroco de la Iglesia de Santa María de la Asunción, en el que presenta una propuesta de ordenanzas y de actuación urbanística referida a la unidad edificatoria de la calle Magdalena nº18, propiedad de la parroquia, para su incorporación, si se estima oportuno, en la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

II. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

II.01. Objeto del Plan Especial de Rehabilitación

El artículo 23 de la Ley del Suelo (LS) señala que los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Asimismo se señala que los PERI contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo 13 de la LS, que se refiere a los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

Por su parte, el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento (RP), señala que:

- 1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que conservando la estructura de la ordenación anterior se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora el medio ambiente o de los servicios públicos.
 - b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.
- 2. Si las operaciones de reforma a la que se refieren los párrafos a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones."

Asimismo, el artículo 84 del RP establece que:

- "1.Los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere el número 1.a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines, incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.
- 2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de unidad de actuación se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios."



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

En consecuencia, los Planes Especiales de Reforma Interior se desarrollarán con los documentos siguientes:

- * Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- * Planos de información
- * Planos de proyecto
- * Ordenanzas reguladoras
- * Plan de etapas
- * Estudio económico financiero

II.02. Formulación y tramitación del Plan Especial de Rehabilitación

El artículo 146 del RP establece que los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

Por su parte el artículo 147 del RP determina que la aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

Finalmente, el artículo 148 del RP determina que la aprobación definitiva de los Planes Especiales que desarrollan un documento de planeamiento general corresponderá, siempre que la iniciativa corresponda a Entidades Locales a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales, es decir el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

II.03. Incoación del expediente de declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada

Mediante Orden de 20 de enero de 1987 (BOPV 09.02.87) del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco fue incoado el expediente de declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada (ARI). El ámbito objeto de la incoación del expediente de declaración de ARI coincidía con la Unidad de Intervención 14/01: Casco Histórico de las NNSS.

II.04. Calificación del Casco Histórico de Errenteria como Conjunto Monumental

Mediante Decreto 101/1996 de 7 de mayo (BOPV 28.05.96) del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, se calificó como "Bien Cultural", con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Errenteria, fijándose su régimen de protección.

La delimitación de este "Casco Histórico" calificado como "Bien Cultural" no contiene el arrabal de la Magdalena que sí forma parte del ámbito correspondiente a la U.I. 14/01: Casco Histórico del PGOU.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

II.05. Declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada

Mediante Orden de 24 de noviembre de 1999 (BOPV 16.12.99) del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se declaró el conjunto del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada (ARI).

Asimismo, mediante Resolución de 13 de diciembre de 1999 (BOPV 23.12.99), del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes se ha incoado el procedimiento para la declaración de bien cultural calificado con la categoría de Monumento a favor de diversos retablos de la CAPV, entre los que se encuentran dos situados en el Casco Histórico de este municipio y concretamente en la Iglesia Parroquial de la Asunción de Santa María. Se trata del Retablo Mayor y el Retablo de la Asunción de la Virgen.

II.06. Resolución del expediente de inclusión, en el Inventario General, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria.

Mediante Resolución de 21 de noviembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco se incoó el expediente de inclusión, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, con la categoría de Conjunto Monumental, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria.

Posteriormente, Mediante Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, se inscribió la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Errenteria, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

II.07. Declaración de Inmueble Protegido afecto al Camino de Santiago

Mediante Decreto 14/2000 de 25 de enero, se califica como Bien Cultural, con categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago y se declara sobre la base del mismo, inmueble objeto de Protección Básica a la Ermita de la Magdalena.

II.08. Formulación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y de su 1ª Modificación

En desarrollo de las determinaciones de las NNSS, se formuló el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH), referido a la U.I. 14/01: Casco Histórico, que fue aprobado definitivamente según acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en su reunión de 10 de junio de 1997.

El PERCH es el instrumento pormenorizado de ordenación urbana que tiene por objeto el establecimiento de aquellas actuaciones de rehabilitación, que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su ámbito, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

Posteriormente se formuló la 1ª Modificación del PERCH, que fue aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados, en reunión de 12 de diciembre de 2000.

II.09. Objetivos de la 1ª Modificación del Plan Especial del Casco Histórico

Los objetivos de la 1ª Modificación del PERCH fueron:

- a) De las determinaciones de la 12ª Modificación de las NNSS:
 - a.1. La ampliación del Edificio Consistorial, resultante de la asimilación de las parcelas A.02.UE.02 y A.02.UE.03 con A.02.SG.01.a y b: Casa Consistorial.
 - a.2. Modificación de la calificación de la parcela B.04.SG.10, que varió su calificación de Sistema General de Equipamiento Comunitario: Cultural a Zona de Uso Residencial: Casco Histórico ZUR/1.
 - a.3. Modificación de la unidad Edificatoria B.04.UE.08, que quedó consolidada.
 - a.4. Modificación de la unidad Edificatoria B.05.UE.01: Edificio Torrekua C/ Arriba nº 11 y C/ Orereta nº 7, que varió su calificación de Residencial a Sistema General de Equipamiento Comunitario: Cultural.
- b) Precisiones sobre elementos inadecuados o degradantes.

Las precisiones que quedaron incluidas en algunas Unidades Edificatorias, hacían referencia a la existencia de marquesinas inadecuadas no señaladas de forma explícita en las observaciones del apartado II.5. – Intervenciones de Rehabilitación Constructiva permitidas de carácter integrada (1) o Aislada (2) objeto de protección del Documento C.2: Ordenanzas. Afectó a las Unidades Edificatorias siguientes:

A.01.UE.02: Herriko Enparantza nº 10
A.01.UE.07: C/ Capitanenea nº 08
A.02.UE.09: C/ Capitanenea nº 07
A.02.UE.10: C/ Capitanenea nº 05
B.02.UE.02: Herriko Enparantza nº 05

B.03.UE.01: C/ Abajo n° 02 - C/ Medio n° 01

B.03.UE.08: C/ Medio nº 15

c) La revisión de las ordenanzas de trazado de la Unidad Edificatoria A.01.UE.02: Herriko Enparantza nº 10.

Se consideró necesario redefinir el parámetro correspondiente a la altura de cornisa de la U.E: A.01.UE.02: Herriko Enparantza nº 10, adoptando la altura máxima hasta la cornisa de trece metros (13.00 m) establecida en el Artículo 4.2.01 apartado 3 correspondiente a las ordenanzas de uso y edificación para las parcelas de uso residencial del Documento C.2: Ordenanzas del PERCH.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

d) Inclusión en el Documento C.2: Ordenanzas.

En el período de vigencia del PERCH, se ha observado la conveniencia de incluir algunos textos en dos artículos de las Ordenanzas, con la pretensión de asegurar un mejor y más correcto desarrollo de las actividades edificatorias, concretamente los siguientes:

Artículo 4.2.01. apartado 7 "Elementos salientes" Artículo 4.2.23. apartado 2 "Composición de las fachadas en plantas bajas".

e) Desdoblamiento del plano O.06: Relevancia de la Edificación.

El plano de Ordenación "O.06: Relevancia de la edificación" se desdobló en dos, para referir sus contenidos de forma más clara, facilitando su lectura.

Para lo cual:

El plano O.06.1 contiene los tipos de protección y elementos sustituibles y discordantes.

El plano 0.06.2 contiene las parcelas divisibles y asimilables.

II.10. Planeamiento formulado en desarrollo del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico

En desarrollo del PERCH se han formulado diversos Estudios de Detalle, cuya identificación y datos fundamentales en su tramitación son los que se expresan a continuación.

AREA 14: CENTRO	ESTUDIOS DE DETALLE
U.I. 14/01: Casco Histórico	Medio, 18 / Medio 20 y 22

Promotor: Cristobal Bernabé Trecu	Redactor: C. Bernabé Trecu Arqto.
Aprobación inicial	Aprobación definitiva
15.06.01	14.09.01
BOG	BOG
04.07.01	09.10.01

AREA 14: CENTRO	ESTUDIOS DE DETALLE
U.I. 14/01: Casco Histórico	Sancho Enea, 25

Promotor: 3 JES 99, S.L.	Redactor: A. Palacios Iraolagoitia, Arqto.
Aprobación inicial	Aprobación definitiva
05.12.02	28.02.03
BOG	BOG
02.01.03	22.04.03



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO		ESTUDIOS DE DETALLE
U.I. 14/01: Casco Histórico		Magdalena, 17 y 19
		<u> </u>
Promotor: Construcciones Oic	ırbide, S.L.	Redactor: M. Mª Lasa, Arqto.
Aprobación inicial		Aprobación definitiva
23.05.03		28.07.03
BOG		BOG
13.06.03		12.09.03
AREA 14: CENTRO		ESTUDIOS DE DETALLE
U.I. 14/01: Casco Histórico		Santa Clara, 3
Promotor: Arbaleku, S.L.	Redo	actor: J. Gracenea y C. Martínez, Arqtos.
Aprobación inicial		Aprobación definitiva
BOG		BOG

II.11. Desarrollo residencial a partir de la aprobación de las NNSS en relación con el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico

Desde la aprobación definitiva de las NNSS el fomento residencial, por años, se ha desarrollado según se detalla en la tabla siguiente:

U.I./ Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Viviendas N°	Viviendas Total
Año 1992							
14/01:Casco Histórico	Fdez. de Landa, 2	D. Mojedano	J.M. Elicegui	13/03/92	04/03/94	9	
14/01:Casco Histórico	Iglesia, 4	J. De Castro	M.Mª. Lasa	18/12/92	08/03/96	1	10
Año 1994							
14/01:Casco Histórico	Arriba, 7	J. Oyarzabal	M.Mª Lasa	22/04/94	04/06/94	2	2
Año 1998							
14/01:Casco Histórico	Medio, 30	J.I. Mitxelena	M.Mª Lasa	18/11/98	08/06/00	4	4
Año 1999							
14/01:Casco Histórico	Viteri, 7/Sta.María, 1 4	Domo-Simon	J.Mª Aguirre	10/08/99	19/09/00	6	6



Año 2000							
14/01:Casco Histórico	Magda- lena, 34	Hnos. Ascasibar	M.M.Lasa	26/10/00	18/07/02	4	4

Año 2001							
14/01:Casco Histórico	Iglesia nº 26	Begoña Múgica	MT.Carmona Ana Pérez	08/02/01	19/09/02	2	
14/01:Casco Histórico	Medio, 18	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	07/11/01	14/10/03	3	
14/01:Casco Histórico	Medio, 20-22	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	07/11/01	14/10/03	6	11

Año 2003						
14/01:Casco Histórico	Sancho Enea, nº 25	3JES 99, S.L.	A. Palacios	19/03/03	9	
14/01:Casco Histórico	Magdalena 17 y 19	Construccio-nes Oiarbide	M. M. Lasa	08/09/03	6	15

TOTAL	F0
ΙΟΙΔΙ	57



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

III.

LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN RELACIÓN CON LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 14/01: CASCO HISTÓRICO

III.01. El Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 8 de abril de 2003, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria (PGOU). Posteriormente, el expediente fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de que dicha Administración otorgue la aprobación definitiva.

En ese sentido, el Consejo de Diputados, en reunión celebrada el día 3 de febrero de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 26 de febrero de ese mismo año.

El PGOU sustituye y deroga -salvo excepción expresa en contrario- las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Villa de Errenteria, aprobadas por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 26 de noviembre de 1991, así como las posteriores modificaciones puntuales, tanto explícitas como implícitas, manteniéndose las derogaciones expresamente efectuadas por las referidas Normas Subsidiarias. Ese documento de Plan General adapta la ordenación urbanística del Término Municipal a las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (TRLS-1976), en la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, en los artículos aún vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio) así como en la restante legislación urbanística estatal y autonómica vigente.

El PGOU establece la ordenación urbanística concreta de todo el territorio del municipio y constituye 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 establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo y establece el programa para su desarrollo y ejecución. 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 jurídico-urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en ese documento.

Así, a efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano, se denomina Unidad de Intervención (U.I.) 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, de Ordenación Pormenorizada y de Ejecución.

A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en el desarrollo normativo según razones de localización territorial y de planeamiento anterior,



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

determinadas Unidades de Intervención (U.I.) se agrupan formando Areas de Intervención Urbanística.

El PGOU divide el suelo clasificado como urbano en diversas Areas de Intervención Urbanística y Unidades de Intervención (U.I.), de las que, a los efectos del PERCH, interesa destacar la siguiente:

ÁREA 14: CENTRO U.I.14/01: Casco Histórico

III.02. El Documento Complementario del PGOU: Catálogo

Como documento complementario de las determinaciones del Plan General y de conformidad con lo previsto en los artículos 25, 42, 44, 55 y 56 del TRLS-76 y en los artículos 86 y 87 del RP se formula 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.

Este Catálogo está compuesto por la totalidad de elementos que ya han sido objeto de protección en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico e incorpora otros, ubicados tanto en la delimitación del Plan Especial como en otros diferentes ámbitos.

Con carácter general, los elementos incluidos en el Catálogo no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, pudiéndose autorizar aquellas otras que tengan por objeto la eliminación de añadidos o de elementos sin valor o que desvirtúen su carácter original. Asimismo, podrán autorizarse, de la manera que se establezca en la correspondiente normativa de aplicación, ampliaciones de los mismos siempre y cuando la intervención sea respetuosa con sus valores fundamentales.

En desarrollo del Plan General se formulará un Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado, el cual establecerá la normativa de protección, determinando para cada uno de los elementos catalogados las medidas específicas de protección y regulará en detalle los diferentes parámetros de la posible intervención. Además, el Plan Especial podrá complementar razonadamente la relación de elementos catalogados.

El Catálogo fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en reunión celebrada el día 3 de febrero de 2004.

III.03. La 2ª Modificación del PERCH en desarrollo del Plan General

El PERCH desarrolla en su ámbito de aplicación las determinaciones establecidas en el PGOU, aprobado de manera provisional. De ese documento, y en relación con el objeto del PERCH, cabe destacar los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales siguientes que se desarrollan seguidamente:



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

III.03.01. Criterios del PGOU en relación con la formulación de la 2º Modificación del PERCH

La conclusión a la que se llega tras analizar la diagnosis manifestada en el tomo l (Información Urbanística) en donde se ha presentado una pormenorización de las diferentes perspectivas sectoriales con incidencia en la planificación urbanística nos permite asegurar que, en la actualidad, el futuro de este municipio exige, sin mayor dilación la revisión y reconsideración de los contenidos que establecen las vigentes NNSS.

En definitiva, como conclusión de todas estas consideraciones, los criterios con los que se aborda y se presenta este documento que contiene los "Criterios, objetivos y soluciones generales" del planeamiento se fundamentan en las consideraciones siguientes:

- Voluntad de continuar con la recuperación de la ciudad existente.
- Establecimiento de los mecanismos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, que posibiliten un desarrollo equilibrado de la ciudad, con la referencia territorial del espacio en el que se dispone.
- Apuesta por unos usos sostenibles del suelo en la planificación urbanística.

III.03.02. Objetivos del PGOU en relación con la formulación de la 2º Modificación del PERCH: La rehabilitación del Casco Histórico y del patrimonio cultural

En la CAPV, tal y como se indica en las Directrices de Ordenación Territorial, existe un rico patrimonio de Centros Históricos repartidos en los tres Territorios Históricos entre los que se encuentra, precisamente, el de Errenteria.

Por ello, la protección, renovación, restauración, rehabilitación y posterior conservación de nuestro Casco Histórico es una responsabilidad común del conjunto de las Instituciones Públicas y de los ciudadanos.

Si bien el Centro Histórico de Errenteria padeció en su momento un cierto grado de abandono, en la actualidad las circunstancias se están modificando como consecuencia de una serie de actuaciones que se han venido desarrollando desde el momento en el que las NNSS fueron aprobadas.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

En efecto, en primer lugar debe destacarse la declaración parcial del ámbito como "Bien Cultural" con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto 10/1996, de 7 de mayo), quedando fijado su régimen de protección.

También, debe destacarse la formulación y aprobación del Plan Especial de Rehabilitación (PERCH) que ha fijado unas reglas de actuación y de regulación de la totalidad de su ámbito. Así, como cuestión más determinante, se puede señalar la que hace referencia a la identificación individualizada de la relevancia de la edificación, que califica todos y cada unos de los edificios en diferentes categorías (protección especial; protección media; protección básica; sin protección; discordante).

Asimismo, en el PERCH, se fijan las determinaciones que regulan las diferentes intervenciones de rehabilitación constructiva permitidas (nueva edificación; demolición total con sustitución o reedificación; modificación profunda sin ampliación o con ampliación). En ese sentido cabe señalar que a la vista de la experiencia adquirida desde el momento de la aprobación definitiva del PERCH, se podría efectuar alguna reconsideración puntual sobre estas cuestiones. En cualquier caso, esta reconsideración debería ser objeto de la preceptiva Modificación de ese documento de desarrollo. Otro de los aspectos que deben reseñarse es el nivel de urbanización del Casco Histórico, totalmente renovado.

Sin embargo, debe destacarse que, a pesar de que sobre el Casco Histórico ha recaído la declaración de Area de Rehabilitación Integrada, en el marco de referencia del Decreto 317/2002, de 30 de julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y que se ha aprobado la "Ordenanza Reguladora de las Ayudas a la rehabilitación del Casco Histórico", hasta el momento no se ha abordado con decisión, a través del oportuno órgano de gestión, la dinamización de las actuaciones pertinentes que permitan que vecinos y propietarios en general puedan acogerse a los beneficios que esa legislación posibilita.

En definitiva, los objetivos que se persiguen desde el Plan General en relación con el Casco Histórico son los siguientes:

- Mantenimiento del uso residencial como predominante.
- Mejora de la calidad de vida de los residentes mediante ayudas para actuaciones de rehabilitación.
- Ayuda y encauzamiento a los vecinos y a los promotores de actuaciones de rehabilitación en relación con los beneficios derivados de la declaración del Casco Histórico como Area de Rehabilitación Integrada.
- Consecución de la rehabilitación de los edificios protegidos.
- Creación de un órgano de gestión que fomente las actuaciones y encauce las ayudas financieras del ámbito.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

> III.03.03. Soluciones generales del PGOU en relación con la formulación de la 2º Modificación del PERCH: Norma Particular del Área 14: Centro; U.I. 14/01: Casco Histórico

AREA 14: CENTRO

I. DELIMITACIÓN	m^2
I.1. Superficie:	174.629
II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	
II.1. Clasificación del Suelo:	URBANO
II.2. Calificación General:	m²
Zona de Uso Residencial: Casco HistóricoZUR/1	
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2	
Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3	
Zona de Uso Sector Terciario: ComercialZUT/2	
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2	
S. Gral. de Comunicaciones: PeatonalSGCS/2.3	442
S. Gral. de Comunic.: Garaje bajo espacio libreSGCS/2.4	
S. Gral. de Comunicaciones: Red ciclistaSGCS/2.5	
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/1	2.068
S. Gral. de Espacios Libres. Areas PeatonalesSGEL/2	16.246
S. Gral. de Equip. Com.: Administrativo PúblicoSGEC/1	4.845
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: DocenteSGEC/3	1.769
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: CulturalSGEC/4	4.034
S. Gral. de Equip. Com.: Asistencial y otros serviciosSGEC/6	
S. Gral. Dominio Público Marítimo/TerrestreSGMT/1	3.115
II.3. Régimen de Intervención Urbanística:	
- Area de Ordenación Consolidada	
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2	
Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3	AOC
- Area de Reforma Interior	
Zona de Uso Residencial Casco HistóricoZUR/1	
Se redactará una Modificación del Plan Especial de Rehabilitac	ión del Casco
Histórico.	
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2	
Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3	
Se redactarán sendos Planes Especiales de Reforma Interior y	,
Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Ol	ojetivos de la
Ordenación Pormenorizada.	



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

 Area de Ejecución Directa Zona de Uso Residencial: Ensanche
S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano
S. Gral. de Comunic.: Distribuidor urbano
S. Gral. Equip. Común.: Asistencial y otros servsSGEC/6ASGED 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 urbanoSGCS/2.2ASGOE



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

-	Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico	AD: 12.12.00
_	Mod. Elementos del PGOU ámbito Ant. Fáb. Tejidos Lino	
_	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	
_	P. de Reforma Interior Manzana del Mercado de Abastos	
_	Modificación nº 1 de las NNSS (U.I. 14/21)	
-	Modificación nº 12 de las NNSS (U.I. 14/01; 14/03)	
-	Modif. n° 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	
-	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	
-	Estudio de Detalle U.I. 14/10	
-	Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14	
-	Proyecto de Urbanización U.I. 14/06	
-	Proyecto de Urbanización U.I. 14/09	
-	Proyecto de Urbanización U.I. 14/14	
-	Proyecto de Compensación U.I. 14/06	
-	Proyecto de Compensación U.I. 14/09	
-	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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

II.5. Unidades de Intervención:

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

U.I.14/01	Casco Histórico	36 353
U.I.14/02	C/ Santa Clara n° 17, 19, 21	
U.I.14/03	C/ Santa Clara n° 25, 27	
U.I.14/04	Plaza del Lehendakari Agirre	
U.I.14/05	C/ Santa Clara n° 20, 22.	
-		
U.I.14/06	C/ Santa Clara nº 24	
U.I.14/07	C/ Santa Clara nº 12, 14	
U.I.14/08	<u>C/Tomás López, nº 11 (trasera)</u>	
U.I.14/09	<u>Gaztelutxo</u>	347
U.I.14/10	C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje	1.373
U.I.14/11	<u>Aparcamiento C/ Tomás López</u>	6.622
U.I.14/12	C/ Miguel Alduncin nº 1, 2,3, 4, 6	1.728
U.I.14/13	Antiguo Mercado - Avda. de Pablo Iglesias, nº 11	
U.I.14/14	On Bide - C/R. M ^a de Azkue, n ^o 13, 15, 17	
U.I.14/15	Avda. de Pablo Iglesias nº 13 - C/R. Mº de Azkue, nº 14	940
U.I.14/16	Avda. de Pablo Iglesias nº 15 - C/R. Mº de Azkue, nº 16	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	Avda. de Navarra nº 65	3.927
U.I.14/21	Antigua Fábrica Niessen	10.979
U.I.14/22	C/ M. Alduncin, nº 13	1.143
U.I.14/23	C/ T. López-C/ R. Mª de Azcue	1.106

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:

- <u>Calle Magdalena nº 42</u>: Sustitución del edificio existente por otro de nueva construcción a los efectos de posibilitar el desdoblamiento de la traza ferroviaria.
- <u>Biblioteca Municipal</u>: 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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

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

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

Sustitución de los edificios existentes, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Estudio de Detalle que regule las nuevas alineaciones y rasantes.

iii. U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

Sustitución de los edificios existentes, de conformidad con las determinaciones que se establezcan en un Estudio de Detalle que regule las nuevas alineaciones y rasantes.

iv. <u>U.I. 14/04: Plaza del Lehendakari Agirre</u>

Regularización de los Espacios libres y consecución de una Alameda continua y unificada. Consecución de un garaje bajo espacios libres.

v. <u>U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22</u>

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 na24

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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

ix. U.I. 14/09: Gaztelutxo

Mantenimiento del edificio existente adaptándolo al uso dotacional.

x. <u>U.I. 14/10 C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje</u>

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>U.I. 14/11: Aparcamiento en C/ Tomás López</u> Resolución de un aparcamiento.
- xii. <u>U.I. 14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2,34,6</u> Urbanización del espacio público.

xiii. <u>U.I. 14/13: Antiguo Mercado – Avda. de Pablo Iglesias, nº 11</u> 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>U.I. 14/14: On Bide - C/ R.M^a de Azkue, n^o 13, 15, 17</u>

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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

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 14º Modificación de las anteriores NNSS.

xix. U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

Se mantienen los objetivos de la 14º Modificación de las anteriores NNSS.

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

Se mantienen los objetivos de la 14º Modificación de las anteriores NNSS.

xxi. Edificio sito en la calle Santa Clara nº9

Se posibilita la utilización de las tres plantas altas existente, 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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

AREA 14: CENTRO

III.3. Régimen de Uso:

<u>U.I. 14/01: Casco Histórico</u> El establecido en el PERCH.

III.4. Determinaciones vinculantes:

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

III.5. Régimen de dominio:

l.5. Ré -	egimen de dominio: Parcela de Uso Residencial (PUR <u>)</u>
	Edificable sobre y bajo rasantePUR/1Dominio privado, uso privado Edificable sobre y bajo rasantePUR/1Domino privado con servidumbre de uso público en porches
	Edificable bajo rasantePUR/2Dominio privado, uso privado Edificable bajo rasantePUR/2Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie
-	Parcela de Uso Sector Terciario (PUT) Edificable sobre y bajo rasantePUT/1Dominio privado, uso privado Edificable sobre y bajo rasantePUT/1Dominio privado, servidumbre de uso público en porche Edificable bajo rasantePUT/2Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie
-	<u>Viario (V)</u> Distribuidor urbano
-	Espacios Libres (EL) Parques y JardinesEL/1Dominio público, uso público Áreas PeatonalesEL/2Dominio público, uso público
-	<u>Dominio Público (DP)</u> Dominio Público Marítimo TerrestreDP/1Dominio público, uso público
-	Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC) Administrativo Público



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

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.

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

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

IV.4. Cesiones obligatorias:

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.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

IV. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PERCH

IV.01. Justificación de la 2ª Modificación del PERCH

El artículo 1.1.07. - Modificación del Plan Especial de Rehabilitación, del Documento C.2: Ordenanzas del PERCH vigente, en su apartado 1, señala:

"Se entiende por modificación del Plan Especial de Rehabilitación 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 del Plan Especial de Rehabilitación por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a alguna de sus determinaciones".

La 2ª Modificación del PERCH se justifica por la necesidad de adecuar el documento a las nuevas propuestas que, al efecto, se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.

La oportunidad de proceder a la presente Modificación del PERCH se basa en la necesidad de asegurar su entrada en vigor, tras su aprobación definitiva, en el más corto plazo de tiempo posible.

IV.02. El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El Decreto 317/2002 establece en su artículo 10, Planes Especiales de Rehabilitación:

- 1. La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.
- 2. La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.
- 3. Los Planes Especiales de Rehabilitación son una clase de los Planes Especiales definidos en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a la indicado específicamente en el presente Decreto.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

- 4. Los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en Isa áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Area de Rehabilitación Integrada.
- 5. Con independencia del respeto de las determinaciones de calificación global de los Planes o Normas que desarrollen, los Planes Especiales de Rehabilitación deberán contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la Administración indicada en el párrafo primero de este artículo.
- 6. No se podrán formular, tramitar y aprobar Planes Especiales de Rehabilitación, sin la previa o simultánea aprobación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias que les sirvan de cobertura."

IV.03. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación.

El artículo 13. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación, del Decreto 317/2002, establece:

- 1. Los Planes Especiales de Rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:
 - a)Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada y en consecuencia del Plan Especial.
 - b)Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.
 - c) Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.
 - d)Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas para su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.
 - e) Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

- f) En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.
- g)Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.
- h) Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del Área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.
- i) En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.
- j) Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del Área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.
- k) Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto.
- I) Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del Plan Especial.
- m) Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.
- n) Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.
- o) Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.
- p) Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del Plan Especial no comprendidos entre los de



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la Ordenanza de uso.

- a) Catálogo de actividades permitidas en el Área de Rehabilitación.
- r) Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.
- s) Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área.

De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i], j], k], l], m], n), o), p), r) y s).

- 2. La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el Anexo I de este Decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.
- 3. La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiendo como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.
- 4. Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.
- 5. La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- 6. La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

- 7. Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.
- 8. Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del Área de Rehabilitación Integrada.
- 9. La documentación gráfica de los Planes Especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.
- 10. La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 11. Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación."



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

V. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

V.01. Introducción

El régimen urbanístico general del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, en lo que se refiere a la clasificación del suelo, el régimen de Intervención Urbanística, la calificación general y la Ordenación Pormenorizada se efectúa de conformidad con las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria.

V.02. Clasificación del Suelo

El suelo correspondiente al ARI está clasificado como urbano, y su ámbito forma parte del Área 14: Centro.

V.03. Régimen de Intervención Urbanística

En el Área 14: Centro se determina que el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico corresponda a la Unidad de Intervención 14/01: Casco Histórico, el documento C: Normas Urbanísticas en su título séptimo desarrolla pormenorizadamente las condiciones particulares de la calificación general y pormenorizada.

A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito de Plan Especial de Rehabilitación se denomina:

<u>Sistema General</u> (SG) la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran a toda la población de Errenteria y comarca en su caso.

<u>Sistema Local</u> (SL) la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte de territorio comprensiva del ARI.

<u>Unidad Edificatoria</u> (UE) a la unidad de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés, la parcela, no puede enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

V.04. Régimen de los Usos Urbanísticos y de las Actividades

La sistematización General y el contenido de los usos urbanísticos se establecen en los artículos 2.6.01 y 2.6.02 del documento C: Normas Urbanísticas del PGOU.

Por su parte, el artículo 2.7.02. Sistematización de la calificación general se destaca, por su morfología urbana, su tipología edificatoria, el grado de intensidad y el régimen de actividades la "Zona de Uso Residencial: Casco Histórico, ZUR/1" de la manera siguiente:



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

ZONA DE USO RESIDENCIAL ZUR/1: Casco Histórico

1. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

1.1. Objetivos

De conformidad con la declaración de Área de Rehabilitación Integrada (Orden del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco de 24.11.1999 (BOPV 16.12.1999), se rehabilitarán los desarrollos residenciales existentes, respetándose la morfología urbana, el parcelario medieval y la tipología edificatoria con especial atención a la preservación del patrimonio artístico y cultural. La rehabilitación se efectuará según distintos niveles de protección, sin perjuicio de, en los casos en que proceda, efectuar la sustitución de la edificación obsoleta.

Igualmente, en la subzona correspondiente en la que es de aplicación, se deberá actuar de conformidad con el Decreto 101/1996, de 7 de mayo, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Errenteria y se fija su régimen de protección.

1.2. Caracterización morfotipológica

- Recinto medieval amurallado con desarrollo extramuros y formalización del arrabal de Magdalena.
- Edificios adosados con muros medianeros de carga, sobre parcela gótica.

1.3. Regulación de la edificación

- Ordenación por alineaciones de calle y perfil edificatorio.
- Normas Particulares correspondientes.

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO (1)

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- UR.1.: Se puede autorizar en PB cuando así se incluya en 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.
- UT.1.: Se autorizan las 64; 65 (excepto 655); 66; 67; 68 (la 682 también en PA); 69 (excepto vehículos automóviles); 96; 97.

⁽¹⁾ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en la página siguiente.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

- **EC.3.:** Se puede autorizar únicamente en P1, únicamente cuando se destine a menos de 20 alumnos/día.
- **EC.4.:** En caso de actividad que implica pública concurrencia, se puede autorizar en P1 si está vinculada a PB con acceso independiente del general del edificio.
- **EC.5.:** Se prohiben los usos veterinarios en PA.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

ZONA DE USO RESIDENCIAL

ZUR/1: Casco Histórico

2. RÉGIMEN GENERAL DE USO (2)

Situación General

Situación Pormenorizada

	Α.	В.	C.
UR.1.	Х	-	-
UR.2.		-	Χ
UP.1.	-		Х
UP.2.	-	-	Х
UP.3.	-		Х
UP.4.	-	-	Χ
UP.5.	-	-	Χ
US.1.	-	-	Χ
US.2.		-	Χ
US.3.	-	-	Х
US.4.		-	Х
US.5.	-	-	Χ
UT.1.	-	Χ	-
UT.2.	-	Χ	-
CS.1.	-	Χ	- G
CS.2.	-	Х	G
CS.3.	-	Х	-
EL.1.		(*)	
EL.2.	-		Х
EC.1.	-	- X	- X
EC.2.	-	-	Х
EC.3.	-	Х	-
EC.4.	_	X	-
FC.5		X	_
EC.5. EC.6.	_	X	_
EC.7.	_	-	х
11.1.			- - - X X
II.2.	_	(*)	_
II.3.	_	(*)	_
11.4.	-	(*)	_
II.5.	_	(*)	_
	_	(*)	_
11.6.			1
II.6.	_		_
CF.1. MT.1.	-	(*) (*)	-

UF.S.	-	-	^	
UP.4.	-	-	Χ	
UP.5.	-	-	Χ	
US.1.	-	-	Х	
US.2.	-	-	Χ	
US.3.	-	-	Х	
US.3. US.4.	-	-	Х	
US.5.	-	-	Х	
US.5. UT.1.	-	Х	-	
UT.2. CS.1.	-	Χ	- G	
CS.1.	-	Х	-	
CS.2.	-	Χ	G	
CS.3.	-	Х	-	
EL.1.	-	(*)		
EL.2.	-	-	Х	
EC.1.	-	(*) - X	-	
EC.2.	-	-	Х	
EC.3.	-	Х	-	
EC.3. EC.4.	-	Х	-	
EC.5.	-	Х	-	
EC.6.	-	Х	-	
EC.7.	-	-	х	
11.1.	-	-	X X X	ĺ
II.2.	_	(*)	-	ĺ
II.3.	_	(*)	_	ĺ
11.4.	_	(*)	_	ĺ
II.5.	_	(*)	_	ĺ
11.6.	_	(*)	_	ĺ
CF.1.	-	(*) (*) (*) (*) (*) (*)	-	
MT.1.	_	(*)	_	
		_	_	l
(*): Uso básico				

(*)	:	Uso	básico	

		a.			b.				
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1		•	Х	Х	•	•	•	•
	UR.2	-	-	-	-	-	-	-	-
UP.	UP.1	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1		•	•	•	•	•	•	•
	US.2	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1	-	-	-	-	Х	Х	Х	-
	UT.2	-	-	-	-	Χ	Χ	Χ	Χ
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	-	-	-	-
	Garaje Grupo III	•	•	•	•	•	•	•	•

EC.	EC.1.	-	-	-	-	Х	Х	Х	Х
	EC.2.	-	-	-	-	Х	Х	Х	Х
	EC.3.	-	-	-	-	Х	Х	Х	Х
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	Χ	X
	EC.5.	-	-	-		Х	Х	Χ	Х
	EC.6.	-	-	-	-	Х	Х	Χ	Х
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación Pormenorizada</u> <u>Situación General</u> A.: Usos Predominantes a.: Usos Predominantes B.: Usos Autorizados b.: Usos Autorizados C.: Usos Prohibidos

PS: Sótano SS: Semisótano PB: Baja PA: Alta

Planta

G.: garaje

 $^{^{\}left(2\right)}$ Debe tenerse en cuenta la regulación establecida en las páginas anteriores.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PERCH

VI.01. Introducción

La adecuación de las intervenciones de rehabilitación a los objetivos del Decreto 317/2002 que en su artículo 2 sobre actuaciones de rehabilitación establece que serán las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

VI.02. Criterios

El conjunto de acciones definidas pormenorizadamente en el presente documento instruye las acciones que permitirán la revitalización de un área que presenta una situación degradada por el abandono de la población y de las edificaciones, lo que supone la desaceleración de la actividad económica y por tanto la marginación social y económica del ámbito objeto de rehabilitación.

El Decreto 317/2002 articula las medidas financieras destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en estas áreas de interés urbano. Asimismo, regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación.

Los objetos fundamentales que se articulan en este documento son:

- Protección de la Morfología Urbana del área de rehabilitación integrada, como principal referencia histórica del patrimonio cultural de Errenteria.
- Revitalización del ARI, mediante la rehabilitación profunda y consecuente con la imagen histórica del ámbito y la actividad económica mediante la rehabilitación de los espacios urbanos y los servicios municipales.

VI.02.01. La Preservación de la Morfología Urbana

El ARI está constituido por dos ámbitos que a raíz de la declaración como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental de una parte del mismo, es preciso diferenciar, el Casco Histórico fundacional, constituido por la villa primitiva integrado por las calles Arriba, Medio, Abajo, Iglesia, Orereta, Sanchoenea, Capitanenea y Viteri, y el arrabal de la Magdalena con su Ermita y la calle que lo vertebra, Magdalena.

El Casco Histórico conserva clara su morfología medieval en el trazado de sus calles, parcelación y conformación de manzanas.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI.02.02. Patrimonio Edificado

Las actuaciones de revitalización deberán preservar los valores fundamentales del patrimonio edificado, constituido por una edificación variada, predominando las casas entre medianera de tres y cuatro plantas, destacando algunas fachadas entre espolones de piedra que avanzan en altura respecto a la planta baja, y se rematan con aleros volados de canes tallados.

La existencia de edificaciones sobre parcelas con frente edificado de fachada de dimensiones estrictas justificará la asimilación de dos unidades o parcelas para que su desarrollo permita la construcción de viviendas en condiciones higiénico-sanitarias aceptables.

Los elementos que se consideran fundamentales en la preservación de los valores que diferencian y caracterizan el Casco de Errenteria y el ámbito del ARI son:

- La Parcela, que constituye la unidad edificatoria o unidad de intervención en la actuación de rehabilitación.
- El perfil, que debe ser no superior a la planta baja y tres plantas altas, atendiendo a razones históricas e higiénico-sanitarias aunque, en determinados ámbitos, podrá disponer de cuatro plantas altas.
- La conservación en cualquier caso, de los elementos que se consideran de valor o interés
- El respeto a los materiales que resultan tradicionales en el ámbito.

VI.02.03. Patrimonio Urbanizado

Las actuaciones urbanizadoras deberán recuperar los elementos que constituyen el patrimonio urbanizado del ARI:

- Trazado original de las calles, que implica la recuperación de alineaciones originales de la edificación.
- Recuperación de las cárcavas como espacios de dominio público y de interés urbanístico.
- Rehabilitación de espacios urbanos que unidos a una estrategia de peatonalización permitirá concatenar áreas o plazas con calles peatonales, este apartado requiere en algunos casos la reurbanización de pavimentos e instalaciones urbanas.

VI.03. Criterios Justificativos

VI.03.01. Económico

Las actuaciones protegidas de rehabilitación contemplan la totalidad del espectro considerado por el Decreto 317/2002 en su Anexo I, porque la casuística es amplia e imprevisible. Sin embargo, la evaluación económica se ha realizado sobre la



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

actuación considerada más razonable, teniendo en cuenta el estado general de la edificación.

Las Unidades Edificatorias en donde se consideran actuaciones de Reforma o de Consolidación/Conservación y Ornato son mayoría, lo que presume por tanto un estado general de las edificaciones aceptable y apto para la recuperación, siendo desaconsejable la sustitución o reedificación sistemática tanto por razones estéticas como económicas.

Del conjunto de edificaciones existentes en el ámbito de actuación, las que destacan por su mal estado con un frente de parcela inferior a cinco metros y siempre que no estén afectadas por ningún grado de Protección (Protección Básica, Media o Especial), se considera que su recuperación es desde el punto de vista económico, difícil. Por ello, se articulan desde el Plan Especial todas las posibilidades que desde el Decreto 317/2002 se establecen, permitiéndose la Sustitución o la Reedificación junto con la agregación de parcelas. De esta forma se logran viviendas con superficie y condiciones higiénico-sanitarias razonables.

<u>VI.03.02. Social</u>

La población residente en el Area de Rehabilitación Integrada a principios de este siglo era superior a las 2.500 personas, lo que demuestra un descenso progresivo de la población residente, si tenemos en cuenta que según los datos del último censo la población residente en el mismo ámbito no supera los 1.400 habitantes.

De la población residente en el Casco Histórico una parte importante, tendrían grandes dificultades para acceder a una vivienda nueva, a los que habría que agregar aquellos que les resultaría imposible. La posibilidad de adecuar la vivienda, con las actuaciones rehabilitadoras tendentes a la conservación y la reforma, son presumiblemente las soluciones más operativas, y por tanto la que razonablemente posibilita la necesaria revitalización del área, el asentamiento de la población y de las actividades económicas, una vez articulados los mecanismos de financiación establecidos por el Decreto 317/2002.

VI.03.03. Arquitectónico

El ámbito del Plan Especial de Rehabilitación está declarado como Área de Rehabilitación Integrada, atendiendo a sus valores culturales y a las circunstancias de deterioro consecuencia de las degradaciones urbanísticas y constructivas así como al abandono de la población residente.

La acción especial de la Administración en estos conjuntos comprende las actuaciones de rehabilitación que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se propicia el mantenimiento de la población, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los equipamientos comunitarios y las actividades económicas compatibles.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI.04. Objetivos

La propuesta general parte de los criterios señalados en el planeamiento – Plan General de Ordenación Urbana - desarrollándose de forma pormenorizada y detallada todos los aspectos relacionados con las intervenciones urbanizadoras y constructivas.

Las actuaciones de rehabilitación que pueden ser objeto de protección persiguen entre otros los objetivos siguientes:

- La adecuación de las unidades edificatorias.
- La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
- La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La adecuación del acabado general tanto de los elementos comunes como los privativos de las viviendas.
- La adecuación de las viviendas y sus accesos por personas con minusvalías.

En relación con la zonificación, se divide el ámbito de actuación en cuatro polígonos cuyas delimitaciones son:

- A: Herriko Enparantza, C/ Magdalena/Madalen Kalea, Plaza Fueros/Foru Plaza, Calle y Plaza Fernández de Landa/Fernández de Landa Kalea eta Plaza, Alameda de Gamón/Gamon 7umardia.
- B: Herriko Enparantza, C/ Magdalena/Madalen Kalea, C/ Arriba/Goiko Kalea, Trasera de C/ Arriba, Trasera de C/ Orereta, C/ Sta. Clara/Santa Klara Kalea, Alameda de Gamón/Gamon Zumardia.
- C: Plaza de los Fueros/Foru plaza, Avda. Pablo Iglesias, Trasera C/ Magdalena, Ferrocarril ET/FV, C/ María de Lezo.
- D: Ermita de la Magdalena.

Cada Polígono se subdivide en, Manzanas constituidas por Unidades Edificatorias (UE), Sistemas Generales (SG) si la edificación existente en la Unidad esta destinada a equipamientos generales y espacios exentos de edificaciones destinados a viario y áreas peatonales considerados como Sistemas Locales (SL).

Se establece con un criterio clasificador la denominación de cada elemento pormenorizable UE, SG y SL tomando como referencias: el polígono, el número de manzana, el tipo de elemento (UE, SG o SL) y un número impuesto correlativamente a todos y cada uno de estos en su manzana.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI.05. Red Viaria

VI.05.01. Estado actual

El desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento ha incidido de forma importante en la estructura de la red viaria y en la creación de aparcamientos en áreas próximas al casco.

La política de peatonalización ha sido un objetivo de las diferentes corporaciones. La prolongación de la C/Pablo Iglesias que ha permitido desviar el tráfico de la C/Arriba supone un paso determinante en el logro de una peatonalización efectiva.

En los últimos años se han peatonalizado en el polígono A: las calles Capitanenea, Santa María, Sanchoenea entre la Herriko Enparantza y la Calle Viteri. En el polígono B: las calles Abajo, Medio, Iglesia y Orereta. Finalmente se ha procedido a la peatonalización de las calles Viteri, Sanchoenea y Capitanenea entre la propia C/Viteri y la Plaza Fernández de Landa lo que culmina con el proceso de rehabilitación del polígono A.

VI.05.02. Propuesta de ordenación

a) Viario

Polígono A: La calle Fernández de Landa articula el tráfico rodado en el Centro procedente de la calle Viteri encauzándolo hacia la avenida de Navarra.

Polígono B: El tráfico procedente de la calle M^{α} de Lezo se dirige por la avenida de Pablo Iglesias y su prolongación.

Polígono C: La calle María de Lezo estructura el tráfico en las dos direcciones tanto el procedente de la calle Xenpelar como desde Pontika.

b) Peatonal

El Plan Especial de Rehabilitación conforma la política de peatonalización, que deberá entenderse de coexistencia con el rodado para el desarrollo de las actividades económicas ubicadas en el ámbito y las necesidades de los residentes.

Polígono A: Se ha desarrollado la peatonalización y urbanización de las calles Sanchoenea, Viteri y Capitanenea en el tramo existente entre la calle Viteri y la plaza Fernández de Landa, esta actuación culmina el proceso de peatonalización en este ámbito.

Polígono B: Se establecen conexiones peatonales en la calle Orereta con la U.I. 14/14 y en la Calle Arriba a la altura de la Casa Torre Morrontxo con Pablo Iglesias. Las calles cuentan con una urbanización y peatonalización reciente, se requieren actuaciones de mantenimiento y reurbanización en calle Iglesia, Abajo, Medio y Orereta.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI.05.03. Aparcamiento

En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación no se incluyen aparcamientos en superficie. Por ello, es importante que se adecuen espacios destinados a aparcamiento en la periferia del Casco Histórico. Con ello, la peatonalización del ámbito es realmente efectiva, a señalar las superficies proyectadas en la antigua fábrica de Omega, Campa Patxiku, Lehendakari Aguirre, Centro Comercial de Niessen y Esmaltería, que por su dimensión y situación permiten solucionar con amplitud las deficiencias existentes.

VI.06. Espacios libres. Áreas peatonales

VI.06.01. Generalidades

Los espacios libres existentes en la actualidad en el polígono A: la plaza que conforman las calles Viteri, Sanchoenea y Capitanenea; en el polígono B: la Plaza Jautarkol y en la Calle Iglesia un espacio con dimensiones propias de un espacio libre y entre ambos polígonos la Herriko Enparantza.

VI.06.02. Actuaciones propuestas

Polígono B: Se requiere la reurbanización de la plaza Jautarkol.

VI.07. Equipamiento

VI.07.01. Generalidades

Las Unidades Edificatorias destinadas a Equipamientos que se califican como Sistemas Generales, son los siguientes:

Políg	ono A: Ayuntamiento:Administrativo Público Casa Capitán:Administrativo Público
Políg	ono B: Parroquia de Nuestra Sra. de la Asunción:Asistencial y otros Servicios TorrekuaCultural
Políg	ono C: Casa Xenpelar:Cultural
Políg	ono D: Ermita de la Magdalena:Asistencial y otros Servicios



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VI.08. Unidades edificatorias

VI.08.01. Introducción

Se establecen tantas unidades edificatorias como unidades registrales existentes, que constituyendo una unidad morfológica de interés deben mantenerse en tanto sea demolida la o las construcciones.

Las parcelas constituyen unidades morfológicas que son la principal referencia del Casco Histórico.

VI.08.02. Propuestas de Actuación

a) Unidades de Actuación Directa (UAD)

Constituyen la mayoría de las unidades edificatorias. Las actuaciones de rehabilitación permitidas parten de la asunción de los parámetros de su estado actual, como son: la superficie ocupada por la edificación en la parcela (alineaciones y rasantes) y su perfil.

En función de la diversidad casuística se han considerado las líneas de actuación siguientes:

a.1) Edificaciones con un grado de relevancia determinado.

La declaración por el Gobierno Vasco de un subámbito del Plan Especial - Decreto 101/96 de 7 de mayo por el que se declara Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Errenteria- añade una cualidad mas al tratamiento de aquellos edificios considerados por éste como protegibles. Los grados de protección varían desde la Básica a la Especial, y las actuaciones permitidas tienen en consideración las definidas en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de julio.

El Plan Especial de Rehabilitación recoge puntualmente en todas y cada una de las edificaciones afectadas por el citado Decreto 101/96 las actuaciones permitidas de carácter Integral en consonancia con las que se establecen.

a.2) Edificaciones sustituibles

No poseen condiciones de especial relevancia pudiendo ser reedificados o sustituidos. La diferencia en el tratamiento estriba en la bondad o no de la edificación actual con los criterios establecidos en las ordenanzas para el tratamiento estético de las edificaciones.

a.3) Edificios afectados por la asimilación de parcelas

El objetivo fundamental es la recuperación de aquellas parcelas que originalmente disponen de frentes edificables exiguos (inferior a 5 metros), que cuestionan el logro de unas condiciones higiénico-sanitarias aceptables. La revitalización completa del Casco exige de este tipo de actuaciones, evitándose de este modo la acumulación de unidades inedificadas o en estado de ruina.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

a.4) Edificaciones afectadas por una cesión obligatoria

Se trata de aquellas unidades en que la edificación no está adecuada urbanísticamente. Se declaran fuera de ordenación según la vigente legislación del suelo siendo preciso por ello su derribo total o parcial y las actuaciones permitidas de rehabilitación pasan por una cesión obligatoria, para recuperar o modificar alineaciones originales y/o espacios de dominio público.

a.5) Edificaciones Discordantes

Son edificios que muestran un perfil inadecuado o agrupación de parcelas originales y/o con un tratamiento estético impropio del predominante en el ámbito. Sin embargo son edificaciones con un aprovechamiento patrimonializado que debe ser respetado.

Las actuaciones rehabilitadoras son en estos casos de carácter Aislado, con los mismos derechos para la rehabilitación que cualquier edificio existente fuera del ámbito del ARI y que el Decreto 317/2002, en su artículo 6, refiere y define. Tan solo se consideraría con carácter Integrado el supuesto de que se sustituya por un edificio en el que se modificase su perfil actual.

En los edificios que ocupan varias parcelas originales se impone la obligación de que, en caso de sustitución se produzca una reparcelación en unidades menores y adecuadas al carácter del Casco Histórico.

En caso de sustitución de una edificación discordante es obligatoria la adecuación del perfil a la ordenanza y siempre será una actuación de rehabilitación integrada.

b) Unidades de Actuación Aislada (UAA)

Edificios inadecuados urbanísticamente, se declaran fuera de ordenación por el Plan Especial y están sujetas a expropiación, siendo preciso su derribo total o parcial para realizar plazas, áreas peatonales o ampliación del viario peatonal, se establecen las siguientes:

B.00.SL.09: C/Orereta n° 05 B.00.SL.12: Paso Morrontxo C.01.UE.15: C/ Magdalena n° 42 C.02.UE.10: C/ Magdalena n° 27

c) Unidades de Ejecución (UEJ)

Se establece una unidad de ejecución constituida por las Unidades Edificatorias B.05.UE.03: C/ Orereta nº 03 y B.05.UE.04: C/Orereta nº 01.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

Objetivos:

Adecuación urbanística a las determinaciones del Plan General, para la obtención de un acceso peatonal desde la calle Orereta, recuperación de la fachada de la Casa Arrambide.

La Unidad Edificatoria B.05.UE.03: C/ Orereta nº 03 queda adscrita al régimen de fuera de ordenación. Por su parte, se permite la sustitución de la Unidad Edificatoria B.05.UE.04: C/ Orereta nº 01 con un nuevo perfil compuesto de PB/3PA/BC y PB/2PA/BC.

Gestión: Se redactará un Estudio de Detalle.

Sistema de actuación: Compensación.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VII. SOLUCIONES GENERALES DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PERCH

VII.01. Generalidades

En correspondencia con los Criterios y Objetivos que, en relación con el Casco Histórico, se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana y a los efectos de disponer de las herramientas más útiles que posibilita el planeamiento para poder asegurar, la consecución de la plena rehabilitación de este ámbito, se ha considerado oportuno proceder a incorporar al documento unos ajustes muy concretos. Son los que se desarrollan en los apartados siguientes.

Hay que señalar que en este documento se justifica el cumplimiento de las cuestiones señaladas por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco en su informe de 18 de marzo de 2004.

VII.02. Ajuste de la delimitación del ámbito del Plan Especial

Se ha comprobado que existe un desajuste en la trasera de la calle Magdalena en relación con la U.I. 14/14: Antigua Fábrica Omega, de manera que existe una pequeña superficie de suelo que no está incluida en ningún ámbito de planeamiento. Para resolver esta cuestión se amplía la superficie del ámbito, concretamente el de la unidad edificatoria C.02.UE.08: C/Magdalena nº 21/23 (Superficie incremento: 14,45 m²).

Además, en el Plan General se ha entendido oportuno suprimir del ámbito de planeamiento correspondiente al PERCH el denominado Polígono E, el cual queda regulado en los ámbitos siguientes: U.I. 14/02: Santa Clara nº 17, 19, 21 y U.I. 14/03: Santa Clara nº 25, 27.

Como consecuencia de este ajuste de la delimitación del ámbito del PERCH, una vez aprobado el documento definitivamente, se deberá actuar en el sentido que se manifiesta en el informe del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco de fecha 30 de marzo de 2004.

VII.03. Ajuste del aprovechamiento urbanístico de determinadas unidades edificatorias

a. Se trata de posibilitar el incremento del aprovechamiento vigente de determinadas unidades edificatorias correspondientes a edificios no protegidos de manera que se posibilite alcanzar el perfil genérico de Planta baja y tres plantas altas (PB+3PA). Se trata de las unidades edificatorias siguientes:

A.01.UE.07	C/ Capitanenea nº 08 – C/ Viteri nº 03
A.04.UE.05	C/Sanchoenea nº 07
A.06.UE.02	C/Sanchoenea nº 31
A.07.UE.01	C/ Viteri nº 02
A.07.UE.04	C/ Capitanenea nº 16
B.02.UE.18	C/ Orereta nº 04
B.02.UE.19	C/ Orereta nº 06
B.02.UE.24	C/ Iglesia nº 17



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

B.03.UE.09	C/ Medio nº 17
B.04.UE.02	C/ Abajo nº 03
B.05.UE.04	C/ Orereta nº 01
B.06.UE.03	C/ Iglesia nº 06
B.07.UE.03	C/ Arriba nº 08
C.01.UE.02	C/ Magdalena nº 10/12
C.01.UE.05	C/ Magdalena nº 18
C.01.UE.12	C/ Magdalena nº 36 – C/ Mª de Lezo nº 13
C.01.UE.18	C/ María de Lezo nº 11
C.01.UE.27	Plaza de los Fueros nº 17
C.02.UE.05	C/ Magdalena nº 15
C.02.UE.06	C/ Magdalena nº 17

El artículo 16.2 del Decreto 101/1996 regula las condiciones de volumen a mantener por los inmuebles de nueva construcción en razón de un proceso de sustitución controlado y razonable del patrimonio inmobiliario del Casco Histórico. En concreto, en el apartado b) se indica que "Se mantendrán las alturas a alero y a cumbrera de la preexistencia, salvo que éstas superen la de los inmuebles considerados como de conservación ambiental (protección básica) a la que deberán adecuarse. En caso de que aquéllas resulten inferiores podrán acomodarse como altura ambiental, la equivalente a un frente de fachada de planta baja y tres plantas altas".

- b. A los efectos de lograr la mejor resolución y control edificatorio de un ámbito privado (patio de manzana de la definida por las calles Magdalena y María de Lezo y la plaza de los Fueros), se segrega la parte trasera de la C.01.UE.02: C/ Magdalena nº 10/12 (actual planta baja) y se incorpora a la C.01.UE.27: Plaza de los Fueros nº 17, y en correspondencia con las edificaciones contiguas y orientadas hacia este espacio, se posibilita el edificar en la totalidad de la C.01.UE.27 un perfil de PB/3PA/BC.
- c. A los efectos de lograr la mejor resolución y control edificatorio de un ámbito privado se posibilita que en la C.01.UE.05: C/ Magdalena nº 05 se pueda construir en el actual patio trasero una edificación con un perfil correspondiente a PB/1PA. En cualquier caso, la solución arquitectónica deberá por su interés preservar e integrar la actual fachada trasera del edificio.
- d. A los efectos de resolver la contradicción detectada en la normativa general del Plan Especial entre la superficie mínima de las viviendas establecida (36 m²) y el número máximo de viviendas que se posibilita en las unidades edificatorias, tras efectuar un análisis detallado de la casuística de cada una de ellas, se ha considerado oportuno proceder a ajustar, en determinados casos, el parámetro número máximo de viviendas.
- e. En correspondencia con lo señalado en el apartado 4.1.b. se ajustan las alineaciones de las unidades edificatorias siguientes:

A.06.UE.02	C/ Sanchoenea nº 31
A.06.UE.03.a	C/ Capitanenea nº 13
A.06.UE.03.b	C/ Capitanenea nº 15
C.01.UE.18	C/ María de Lezo nº 11
C.01.UE.27	Plaza de los Fueros nº 17



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

C.02.UE.05	C/ Magdalena nº 15
C.02.UE.06	C/ Magdalena nº 17
C.02.UE.07	C/ Magdalena nº 19
C.02.UE.08	C/ Magdalena nº 21/23
C.02.UE.09	C/ Magdalena nº 25
C.02.UE.10	C/ Magdalena nº 27

VII.04. Elementos a conservar

A los efectos de preservar con mayor rigor el Patrimonio Histórico se ajustan las determinaciones relativas a elementos a conservar de determinadas unidades edificatorias.

A.02.UE.07	C/ Santa María nº 12: Fachada a proteger.
A.04.UE.05	C/ Sanchoenea n° 07: Fachada hacia la c/ Sanchoenea a
	proteger.

VII.05. Edificios que pierden su protección básica

Como consecuencia del análisis correspondiente, se llega a la conclusión de que es oportuno suprimir la protección básica de determinadas Unidades Edificatorias. Son las siguientes:

A.06.UE.02	C/Sanchoenea nº 31
A.07.UE.04	C/ Capitanenea nº 16

El edificio existente en la C/Sanchoenea nº 31 se trata de un edificio que ya hace varios años sufrió un importante deterioro en los distintos elementos de su fachada, sobre todo en los elementos volados, alero del tejado y balcón, los cuales por razones de seguridad pública tuvieron que ser retirados, sin posibilidad de posibilitar su recuperación. Debido a esta circunstancia el edificio debió de ser desalojado, encontrándose abandonado desde hace tiempo. Debe tenerse en cuenta que se procedió a la incoación del correspondiente expediente de ruina inminente.

Dado que el edificio original ha perdido las características originales que justificaron en su momento la inclusión del mismo, con protección básica, en el Decreto 101/1996, se considera que la misma puede eliminarse. En cualquier caso, la desafección que ahora se prevé en relación con la Unidad Edificatoria A.06.UE.02: C/ Sanchoenea, nº 31 está condicionada a que, previamente, se modifique en este sentido el contenido del Decreto 101/1996 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

En relación con la A.07.UE.04: C/ Capitanenea nº 16, se entiende que en el referido Decreto existe un error material, dado que la Unidad Edificatoria que debe estar realmente protegida es la A.07.UE.03: C/ Capitanenea, nº 14, cuestión que deberá subsanarse mediante la correspondiente corrección del Decreto 101/1996.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VII.06. Edificios que pasan a tener protección básica

En correspondencia con lo señalado en el apartado anterior, se considera oportuno asegurar la protección básica de la Unidad Edificatoria siguiente:

A.07.UE.03 C/ Capitanenea nº 14

VII.07. Aumento de aprovechamiento debido a las nuevas alineaciones propuestas

A.06.UE.02	C/ Sanchoenea nº 31
A.06.UE.03.a	C/ Capitanenea nº 13
A.06.UE.03.b	C/ Capitanenea nº 15
C.01.UE.02	C/ Magdalena nº 10/12
C.01.UE.18	C/ María de Lezo nº 11
C.01.UE.27	Plaza de los Fueros nº 17
C.02.UE.05	C/ Magdalena nº 15
C.02.UE.06	C/ Magdalena nº 17
C.02.UE.08	C/ Magdalena nº 21/23

VII.08. Edificaciones de Nueva Planta o Reedificación ejecutadas desde la aprobación del PERCH

A.02.UE.08	C/ Santa María nº 14
A.04.UE.14	C/ Sanchoenea nº 25
B.02.UE.10	C/ Medio nº 18
B.02.UE.11-12	C/ Medio nº 20/22
B.02.UE.16	C/ Medio nº 30
B.02.UE.20	C/ Iglesia nº 25
C.01.UE.11	C/ Magdalena nº 34

VII.09. Edificaciones que pasan de nivel de Protección Básica a Protección Media

C.01.SG.10 C/ Magdalena nº 32 (Casa Xenpelar)

VII.10. Edificaciones calificadas como elementos discordantes

Se permite única y exclusivamente su sustitución adecuándose a los perfiles propuestos en las ordenanzas de trazado gráfica y escrita y siempre como rehabilitación de carácter integrado.

VII.11. Nuevo régimen urbanístico

a. Como consecuencia del objetivo y la solución señalados en el Plan General que se refiere a la mejora de la política de transporte público que se transcribe, es necesario proceder a efectuar los ajustes correspondientes.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

Desdoblamiento de vía

Dada la importancia que la línea Donostia/San Sebastián-Hendaia tiene ya en la actualidad en el conjunto de la explotación ferroviaria de Euskotren, y considerando las posibilidades de crecimiento de la demanda en el futuro, se plantea como objetivo la mejora de esta infraestructura de cara a hacer posible el incremento de la oferta de transporte. El ámbito afectado se corresponde con el tramo Lasarte—Hendaia.

Por ello, en la ordenación urbanística municipal se preserva el suelo necesario que posibilite esta actuación. Como aspecto puntual debe señalarse la adscripción al régimen de fuera de ordenación de las C.02.SG.10: C/ Magdalena nº 27 (biblioteca municipal) y C.01.UE.15: C/Magdalena nº 42. Para la consecución de esta actuación deberá recurrirse a la expropiación de los suelos necesarios.

b. A los efectos de lograr la correcta ordenación del ámbito del Plan Especial en relación con la U.I. 14/14: Antigua Fábrica Omega y la mejora del paisaje urbano se propone declarar como fuera de ordenación al pabellón trasero de la C.02.UE.09: C/ Magdalena nº 25.

VII.12. Ajuste del código de sistema general, sistema local y unidad edificatoria

La A.06.UE.03: C/ Capitanenea n° 13/15, se divide en la A.06.UE.03.a: C/ Capitanenea n° 13 y en la A.06.UE.03.b: C/ Capitanenea n° 15.

La B.02.UE.11: C/ Iglesia n° 17 - C/Medio n° 20 y la B.02.UE.12: C/ Medio n° 22, se agrupan en la B.02.UE.11-12: C/ Medio n° 20/22.

VII.13. Regulación de actividades en plantas primeras

A los efectos de la regulación de usos, en el supuesto de que por necesidades justificadas y sobre la base de exigencias de normativas sectoriales sea necesario disponer actividades en plantas primeras de las edificaciones, esas actividades podrán autorizarse bajo la condición de que el acceso a la planta primera se efectúe directamente desde el local de planta baja.

VII.14. Unidades Edificatorias Agrupables que no están incluidas como tales en el Decreto 101/1996

Como consecuencia de la morfología urbana que se dispone de manera incorrecta en cuanto a composición y paisaje urbanos, se posibilita que la Unidad Edificatoria:

A.06.UE.03.a C/Capitanenea, nº 13



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

Se pueda agrupar indistintamente con sus colindantes:

A.06.UE.02 C/Sanchoenea, n° 31 A.06.UE.03.b C/Capitanenea, n° 15

Pero, de manera que el máximo de agrupaciones sea de dos Unidades Edificatorias.

En cualquier caso, la agrupación que se plantea está condicionada a que se modifique en este sentido el contenido del Decreto 101/1996 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.



Plan Orokorraren Bulegoa Oficina del Plan General

VIII.

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA U.I. 14/01: CASCO HISTÓRICO

VIII.01. Documento de cumplimentación del Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 6 de abril de 2004

La definición documental de la 2ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico se produce con el grado correspondiente al planeamiento de desarrollo de otro general, como es el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria, ajustándose a lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 2.2.04. de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General.

En concreto, el contenido del Plan Especial de Rehabilitación, se desarrolla en los documentos siguientes:

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B.1: PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO B.2: PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO C: ORDENANZAS

DOCUMENTO D: PLAN DE ETAPAS

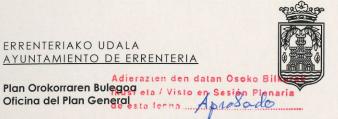
DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO ANEXO: INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA

El "Documento A: Memoria" y el "Documento E: Estudio económico financiero" tienen un carácter referencial y justificativo. El "Documento B.1.: Planos de Información" y el "Documento Anexo" tienen un carácter referencial. Por su parte, el "Documento B.2.: Planos de Ordenación", el "Documento C: Ordenanzas", y el "Documento D: Plan de etapas" tienen un carácter normativo, por lo que las actividades urbanística y edificatoria deberán ajustarse, a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento, de forma vinculante a sus determinaciones.

En consecuencia, con la entrada en vigor del presente documento, una vez aprobado definitivamente, quedarán sin efecto los documentos que fueron objeto de aprobación inicial y de aprobación provisional.

IX.



HIRIGINTZA, AZPIEGITURAK, ZERBITZU ETA INGURUGIRO BATZORDEA

Deialdia/sesión.....

15 JUL. 2004

ldazkari Nagusia / Et Secretar Gral. Acota

Aldeko txostena / informado. favorablemente ambacou cumplingaro

Idazkaria

Cery C.O. 6-4-2004

EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA U.I. 14/01: CASCO HISTÓRICO

La Formulación de la 2º Modificación del Plan Especial de Rehabilitación de la Unidad de Intervención 14/01: Casco Histórico se efectúa, exclusivamente, con el motivo justificado que la produce, y en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria no incluyéndose en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo ni ninguna otra que no esté descrita y justificada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.04 "Coordinación de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Planes Especiales" de las Normas Urbanísticas del PGOU, se asegura la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto del presente planeamiento y la ordenación establecida en las Unidades de Intervención colindantes.

La entrada en vigor del presente documento confiere los efectos siguientes:

- a) Publicidad, lo que supone que todo administrado tendrá derecho a consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, así como a recabar que se le informe por escrito sobre su contenido y aplicación en la forma y plazo que se regule según el presente Plan Especial.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, que el contenido del Plan Especial adquiere fuerza vinculante de carácter general, habilitando de modo positivo a la Administración para proceder a su ejecución utilizando para ello los medios y poderes necesarios que el ordenamiento jurídico le otorga a este efecto, incluida la potestad expropiatoria.
- c) Obligatoriedad de su observancia, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Errenteria, julio de 2004

El Arquitecto

Fdo. Javier Ubillos Pernaut

ERRENTERIAKO UDALA El Arquitecto Municipal Director de la oficina del Plan General

Fdo. Enrique Ponfe