



# SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ERRETERIA

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

---

**DOCUMENTO D: PLAN DE ETAPAS**

JULIO DE 2004



## Equipo redactor

---

Director de la Oficina del Plan General

---

Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipal

## Equipo Base

---

Javier Ubillos Pernaut, Arquitecto responsable del PERCH

Iñaki Ibarbia Etxeberria, Arquitecto Técnico  
Javier Cambronero, Delineación  
Izaskun Esnaola Varela, Tratamiento de textos



INDICE GENERAL

---

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B.1:	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO B.2:	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO C:	ORDENANZAS
<b>DOCUMENTO D:</b>	<b>PLAN DE ETAPAS</b>
DOCUMENTO E:	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO ANEXO:	INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA



---

<b>I. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>1</b>
<b>II. ETAPAS, PLAZOS Y CONDICIONES DE GESTIÓN.....</b>	<b>2</b>
II.1. Actuaciones de Promoción Pública. Urbanizadoras.....	2
II.01.1. Primera Etapa.....	2
II.01.2. Segunda Etapa.....	2
II.02. Actuaciones de Promoción Pública. Constructivas.....	3
II.02.1. Primera Etapa.....	3
II.03. Definición de los compromisos de las diferentes Administraciones Públicas.....	4
II.04. Actuaciones de Promoción Privada.....	5
II.04.1. Unidades de Actuación Directa (UAD).....	5
II.04.2. Unidades de Ejecución (UEJ).....	5
<b>III. USOS Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>7</b>



---

## **I. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

---

Teniendo en cuenta las determinaciones previstas en esta Modificación del PERCH, se coordinan las inversiones municipales y las de otras Administraciones Públicas, así como con las que deban realizar los particulares, se establecen los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras. Para ello, se establecen dos etapas de cuatro años.

Se define, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar hasta alcanzar la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la adecuación de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción en cada uno de los años de los dos cuatrienios, conteniendo la estimación de su coste.

Los sujetos actuantes, en función de las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación, son:

A. Las Administraciones públicas:

- El Ayuntamiento de Errenteria, administración urbanística actuante en el A.R.I.
- El Gobierno Vasco, en el campo de su área de competencias.

B. La iniciativa privada en los términos establecidos en la Ley del Suelo y el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.



---

## II. ETAPAS, PLAZOS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

---

### II.1. Actuaciones de Promoción Pública. Urbanizadoras

Para el conjunto de actuaciones urbanizadoras se definen dos etapas de cuatro (4) años. Dado que las actuaciones que se establecen son independientes entre sí, correspondiéndose a ámbitos diferentes, se considera que pueden desarrollarse de manera autónoma entre sí.

#### II.1.1) Primera Etapa

##### **B.00.SL.01 : Herriko Enparantza**

Obras de conservación de las Redes Urbanas y la Pavimentación. Obras de ampliación de la superficie resultante de la expropiación de la edificación existente junto a la parroquia.

##### **B.00.SL.08 : Cárcava manzana B.02**

Obras de restauración de la Red de Saneamiento, acondicionamiento y pavimentación.

##### **B.00.SL.09 : C/ Orereta nº 5**

Obras de reforma de las Redes Urbanas y Pavimentación . Obras de ampliación de la superficie resultante de las expropiaciones, para la obtención de un vial peatonal.

##### **B.00.SL.11 : Anteiglesia parroquia Ntra. Sra. de la Asunción**

Obras de reforma de la escalinata y pavimentación. Con esta actuación se concluyen las obras de adecuación de la Herriko Enparantza.

#### II.1.2) Segunda Etapa

##### **A.00.SL.07 : Cárcava manzana A.01**

Restauración del saneamiento, las obras incluyen la restauración de la Red y la Pavimentación.



**A.00.SL.08 : Cárcava manzana A.02**

Restauración del saneamiento, las obras incluyen la restauración de la Red y la Pavimentación.

**B.00.SL.12 : Acceso a Pablo Iglesias en la B.07.UE.11 "Morrontxo"**

Acceso peatonal desde la calle de Arriba. El presupuesto considera las obras de reforma de las Redes de Saneamiento y Alumbrado público, así como la Pavimentación con materiales de características semejantes a las consideradas en el polígono A y la expropiación del suelo. Esta actuación se entiende prioritaria a partir de la reordenación del área del Mercado.

**C.00.SG.01 : Ferrocarril ET/FV**

Desdoblamiento de la traza, acondicionamiento de los márgenes e instalación de barreras acústicas.

**II.2. Actuaciones de Promoción Pública. Constructivas**

**II.2.1) Primera Etapa**

**A.01.SG.06 : Casa Capitán . C/Capitan-enea nº 06**

Obras de mantenimiento y la adecuación de los accesos para minusválidos.

**C.01.SG.10 : Casa Xenpelar . C/Magdalena nº 32**

Obras de mantenimiento y la adecuación de los accesos para minusválidos.



### II.3. Definición de los compromisos de las diferentes Administraciones públicas

#### A) Urbanizadoras

Denominación	Etapas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Agentes
B.00.SL.01: Herriko Enparantza	I	(Expropiación) 56,24	Ayuntamiento
B.00.SL.11: Anteiglesia Parroquia Ntra. Sra. de la Asunción	I	112,40	Ayuntamiento
B.00.SL.09: C/ Orereta nº5	I	112,93	Ayuntamiento
B.00.SL.08: Cárcava manzana B.02	I	52,32	Ayuntamiento
B.00.SL.12: Acceso a Pablo Iglesias en B.07.UE.11	II	(Expropiación) 25,87	Ayuntamiento
A.00.SL.07: Cárcava Manzana A.01	II	22,25	Ayuntamiento
A.00.SL.08: Cárcava Manzana A.02	II	90,85	Ayuntamiento
C.00.SG.01: Ferrocarril ET/FV	II		Gobierno Vasco

#### B) Constructivas

Denominación	Etapas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Agentes
A.01.SG.06: Casa Capitán-C/Capitan-enea nº 06	II	Rehabilitada: 399,56	Ayuntamiento
C.01.SG.10: Casa Xepelar-C/Magdalena nº 32	II	Rehabilitada: 482,31	Ayuntamiento





## II.4. Actuaciones de Promoción Privada

Constituyen todas las actuaciones que deben realizarse en cada Unidad Edificatoria de dominio privado que, en función de su situación urbanística, se dividen en unidades de actuación directa (UAD) y unidades de ejecución (UEJ).

### II.4.1) Unidades de Actuación Directa (UAD)

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

Esta unidades serán actuaciones asistemáticas y requerirán el cumplimiento y adaptación a las condiciones establecidas en las fichas correspondientes.

Los plazos para las intervenciones rehabilitadoras serán los mismos que los establecidos en el programa de actuación para el desarrollo del A.R.I., lo que significa un periodo máximo de ocho años, aunque el Plan Especial de Rehabilitación posee vigencia indefinida hasta que concurra alguno de los supuestos establecidos en el artículo 1.1.08. de las Ordenanzas para su revisión. En estas actuaciones no se señalan etapas ni fases orientativas de intervención.

### II.4.2) Unidad de Ejecución (UEJ)

Se establece una unidad de ejecución constituida por las Unidades edificatorias B.05.UE.03: c/ Orereta nº 3 y B.05.UE.04: C/ Orereta nº 1.

Superficie : 426.27 m<sup>2</sup>

Sistema de actuación: Compensación o Cooperación a establecer por el Estudio de Detalle.

Plazos :

- Aprobación del Estudio de Detalle: tres años desde la Aprobación Definitiva de la Segunda Modificación del Plan Especial del Reforma del Casco Histórico.
- Cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización: siete años desde la Aprobación Definitiva de la Segunda Modificación del Plan Especial de Reforma del Casco Histórico.
- Solicitud de Licencias: un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.



### Condiciones generales de gestión

La adquisición del derecho a edificar estará sujeto a los requisitos establecidos en el Título Tercero de las ordenanzas de este Plan Especial que sintetiza para el ámbito del Plan Especial de Reforma del Casco Histórico lo establecido por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En lo que respecta a la prestación de garantías de urbanización previa a la solicitud de licencia de edificación, cuando no se haya hecho efectivo el abono de las cuotas correspondientes, el Ayuntamiento dispondrá lo que considere oportuno en cada caso a la vista de lo establecido respectivamente por las ordenanzas y por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Se establece como condición obligada para la concesión de licencia de nueva planta que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las debidas garantías.

Asimismo se procederá, en su caso, a la materialización de la cesión-adquisición, según establece el artículo 2 del Real Decreto 5/1996 de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

La cesión de todos los terrenos de dominio público se hará efectiva de acuerdo con la legislación urbanística vigente, al hacerse firme por vía administrativa la aprobación del proyecto de compensación o de reparcelación.



### III.- USOS Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Quedan fuera de ordenación la totalidad de los usos, edificios y elementos existentes en el ámbito del A.R.I. que no se ajusten al contenido del presente Plan Especial de Rehabilitación.

Se definen en los diferentes documentos del Plan Especial de Reforma del Casco Histórico como son: Ordenanzas Generales y Particulares, y en el plano O.10: "Condiciones de Actuación".

Las edificaciones fuera de ordenación cuyo uso anterior a la redacción del Plan Especial de Reforma del Casco Histórico fuera considerado incompatible serán derribadas en el momento en el que se desarrolle la intervención de rehabilitación en su unidad.

En relación con los usos existentes y anteriores a la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico que se declaren por éste tolerados (Artículo 3.1.02 de la Ordenanza), se permitirán solamente obras de mantenimiento y mejora para su adecuación a la normativa vigente, siempre que no constituya aumento de aprovechamiento ni modernización o incremento de su valor, según establece el artículo 137 de la Ley del Suelo.

HIRIGINTZA, AZPIEGITURAK, ZERBITZU  
ETA INGURUGIRO BATZORDEA

Deialdia/sesión .....

15 JUL. 2004

Aldeko txostena / informe  
favorablemente *guztaz onartu*  
Idazkaria *Errenteria*

*cumplimiento*  
C.D. 6-4-2004

Errenteria, julio de 2004

El Arquitecto Municipal  
Director de la oficina del Plan General

El Arquitecto



Fdo. Enrique Ponte Ordoqui

Adierazten den datan Oseko Bilkurak  
ikusl eta / Visto en Sesión Plenaria  
de esta fecha *30 JUL. 2004*

30 JUL. 2004

Fdo. Javier Ubillos Pernaut



Idazkari Nagusia / El Secretario Gral. *Acotal*

*Javier Ubillos*