



AREA 14:

CENTRO

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: ..... **175.031,95**

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

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

Zona de Uso Residencial: Casco Histórico.....	ZUR/1.....	27.043
Zona de Uso Residencial: Ensanche.....	ZUR/2.....	38.843
<b>Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....</b>	<b>ZUR/3.....</b>	<b>31.983,95</b>
Zona de Uso Sector Terciario: Comercial.....	ZUT/2.....	8.361
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....	SGCS/2.2.....	32.677
S. Gral. de Comunicaciones: Peatonal.....	SGCS/2.3.....	442
S. Gral. de Comunic.: Garaje bajo espacio libre.....	SGCS/2.4.....	1.069
S. Gral. de Comunicaciones: Red ciclista.....	SGCS/2.5.....	185
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines.....	SGEL/1.....	2.193
S. Gral. de Espacios Libres. Areas Peatonales.....	SGEL/2.....	16.246
S. Gral. de Equip. Com.: Administrativo Público.....	SGEC/1.....	4.845
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....	SGEC/3.....	1.769
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....	SGEC/4.....	4.034
S. Gral. de Equip. Com.: Asistencial y otros servicios.....	SGEC/6.....	2.226
S. Gral. Dominio Público Marítimo/Terrestre.....	SGMT/1.....	3.115

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

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



AREA 14:

CENTRO

- Area de Ejecución Directa
  - Zona de Uso Residencial: Ensanche ..... ZUR/2 ..... AED
  - Zona de Uso Residencial: Edificación abierta ..... ZUR/3 ..... AED
  - Zona de Uso Sector Terciario: Comercial ..... ZUT/2 ..... AED

Se exige la formulación de sendos Estudios de Detalle y, en su caso, Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.
  
- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
  - S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano ..... SGCS/2.2 ..... ASGOC
  - S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre ..... SGCS/2.4 ..... ASGOC
  - S. General de Espacios Libres: Parques y jardines ..... SGEL/1 ..... ASGOC
  - S. Gral. Equip. Común.: Administrativo Público ..... SGEC/1 ..... ASGOC
  - S. Gral. Equipamiento Comunitario: Docente ..... SGEC/3 ..... ASGOC
  - S. Gral. Equipamiento Comunitario: Cultural ..... SGEC/4 ..... ASGOC
  - S. Gral. Equipamiento Comunitario: Sanitario ..... SGEC/5 ..... ASGOC
  - S. Gral. Equip. Común.: Asistencial y otros serv. .... SGEC/6 ..... ASGOC
  - S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre ..... SGMT/1 ..... ASGOC
  
- Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa
  - S. Gral. de Comunic.: Distribuidor urbano ..... SGCS/2.2 ..... ASGED
  - S. General de Comunicaciones: Peatonal ..... SGCS/2.3 ..... ASGED
  - S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre ..... SGCS/2.4 ..... ASGED
  - S. Gral. Comunic.: Red ciclista ..... SGCS/2.5 ..... ASGED
  - S. General de Espacios Libres: Parques y jardines ..... SGEL/1 ..... ASGED
  - S. General de Espacios Libres: Areas Peatonales ..... SGEL/2 ..... ASGED
  - S. Gral. Equipamiento Comunitario: Cultural ..... SGEC/4 ..... ASGED
  - S. Gral. Equip. Común.: Asistencial y otros serv. .... SGEC/6 ..... ASGED

Se exige Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.
  
- Area de Sistema General de Ordenación Especial
  - S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano ..... SGCS/2.2 ..... ASGOE



AREA 14:

CENTRO

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

- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico ..... AD: 10.06.97
- 1ª Mod. P. Especial de Rehabilitación Casco Histórico ..... AD: 12.12.00
- 2ª Mod. P. Esp. de Rehabilitación Casco Histórico ..... AD: 13.10.04
- Mod. Elementos del PGOU ámbito Ant. Fáb. Tejidos Lino..... AD: 28.11.89
- Mod. Elementos del P.G.O.U. terrenos Luzuriaga, impares  
C/Tomás López, P. Sta. Clara, y cruce del río Oiartzun ..... AD: 06.11.90
- Plan de Reforma Interior de la Manzana de Omega ..... AD: 03.02.67
- P. de Reforma Interior Manzana del Mercado de Abastos..... AD: 21.05.74
- Modificación nº 1 de las NNSS (U.I. 14/21)..... AD: 09.02.93
- Modificación nº 12 de las NNSS (U.I. 14/01; 14/03)..... AD: 24.10.00
- Modif. nº 14 de las NNSS (U.I. 14/21; 14/18; 14/19; 14/13) ..... AD: 18.09.01
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/07 ..... AD: 10.11.92
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09 ..... AD: 20.02.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/09 ..... AD: 03.09.96
- Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14 ..... AD: 09.03.93
- Estudio de Detalle U.I. 14/01 ..... AD: 14.09.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/03 ..... AD: 29.06.01
- Estudio de Detalle U.I. 14/09 ..... AD: 28.07.95
- Estudio de Detalle U.I. 14/10 ..... AD: 09.07.93
- Modif. del Plan Especial de Reforma Interior U.I. 14/14 ..... AD: 18.04.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/06 ..... AD: 01.12.00
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/09 ..... AD: 28.07.95
- Proyecto de Urbanización U.I. 14/14 ..... AD: 30.03.94
- Proyecto de Compensación U.I. 14/06 ..... AD: 17.03.00
- Proyecto de Compensación U.I. 14/09 ..... AD: 28.07.95
- Proyecto de Compensación U.I. 14/14 ..... AD: 14.04.94

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

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

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

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



AREA 14:

CENTRO

## II.5. Unidades de Intervención:

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

	m <sup>2</sup>
U.I.14/01 <u>Casco Histórico</u> .....	36.353
U.I.14/02 <u>C/ Santa Clara nº 17, 19, 21</u> .....	267
U.I.14/03 <u>C/ Santa Clara nº 25, 27</u> .....	225
U.I.14/04 <u>Plaza del Lehendakari Agirre</u> .....	4.981
U.I.14/05 <u>C/ Santa Clara nº 20, 22</u> .....	323
U.I.14/06 <u>C/ Santa Clara nº 24</u> .....	392
U.I.14/07 <u>C/ Santa Clara nº 12, 14</u> .....	706
U.I.14/08 <u>C/ Tomás López, nº 11 (trasera)</u> .....	393
U.I.14/09 <u>Gaztelutxo</u> .....	347
U.I.14/10 <u>C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje</u> .....	1.373
U.I.14/11 <u>Aparcamiento C/ Tomás López</u> .....	6.622
<b>U.I.14/12 <u>C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6</u>.....</b>	<b>1.918,30</b>
U.I.14/13 <u>Antiguo Mercado - Avda. de Pablo Iglesias, nº 11</u> .....	5.037
U.I.14/14 <u>On Bide - C/R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 13, 15, 17</u> .....	4.335
<b>U.I.14/15 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 13 - C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 14</u>.....</b>	<b>994,75</b>
<b>U.I.14/16 <u>Avda. de Pablo Iglesias nº 15 - C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 16</u>.....</b>	<b>1.071,25</b>
U.I.14/17 <u>C/ Viteri nº 12, 14, 16</u> .....	799
U.I.14/18 <u>Escuelas Viteri</u> .....	1.769
U.I.14/19 <u>Avda. de Navarra nº 65</u> .....	3.927
U.I.14/21 <u>Antigua Fábrica Niessen</u> .....	10.979
U.I.14/22 <u>C/ M. Alduncin, nº 13</u> .....	1.143
U.I.14/23 <u>C/ T. López-C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue</u> .....	738

## III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### III.1. Criterios y objetivos:

#### i. U.I. 14/01: Casco Histórico

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

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



AREA 14:

CENTRO

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

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



AREA 14:

CENTRO

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



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

### III.2. Régimen de Edificación:

#### U.I. 14/01: Casco Histórico

A establecer en la Modificación del PERCH.



AREA 14:

CENTRO

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

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

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

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

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

Perfil de edificación..... nPS

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

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

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

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº24

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

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

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

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

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

Superficie: ..... 393 m<sup>2</sup>

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

- Perfil máximo: ..... SS/E/1PA/BC

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

Residencial VPO..... 0

Residencial promoción libre ..... 865

Garaje VPO ..... 0

Anejos VPO..... 0

Garaje promoción libre ..... 390

Anejos promoción libre..... 0

Comercial..... 0

Total ..... 1.255

Dotacional

Superficie dotacional..... 0

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

Residencial VPO..... 0,00

Residencial promoción libre ..... 865,00

Garaje VPO ..... 0,00

Anejos VPO..... 0,00

Garaje promoción libre ..... 27,30



AREA 14: CENTRO

Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial.....	0,00
Total .....	892,30

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

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

U.I. 14/09: Gaztelutxo

Consolidación del edificio existente.

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

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

Superficie: ..... 1.373 m<sup>2</sup>

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

- Perfil máximo: .....S/SS/E/3PA

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

Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	1.674
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	1.700
Anejos promoción libre.....	0
Comercial.....	0
Total .....	3.374

Dotacional

Superficie dotacional..... 0

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

Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	1.674,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	119,00
Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial.....	0,00
Total .....	1.793,00

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

Aprovechamiento medio .....1,31 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



AREA 14:

CENTRO

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

No se establece.

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

No se establece.

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

Mercado: Consolidación del edificio existente.

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

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

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

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

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

Dotacional

Superficie dotacional..... 0

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

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

Aprovechamiento medio ..... 0,90 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>



AREA 14:

CENTRO

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

**Superficie:** ..... **994,75 m<sup>2</sup>**

- **Alineaciones: las establecidas en la normativa particular de la 2ª Modificación puntual del PGOU.**
- Perfil máximo: .....S/SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	1.566
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	1.078
Anejos promoción libre.....	154
Comercial.....	<u>0</u>
Total .....	2.798

Dotacional

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

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	1.566,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	75,47
Anejos promoción libre.....	13,86
Comercial.....	<u>0,00</u>
Total .....	1.655,33

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR19

**Aprovechamiento medio** ..... **1,66 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>**

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

**Superficie:** ..... **1.071,25 m<sup>2</sup>**

- **Alineaciones: las establecidas en la normativa particular de la 2ª Modificación puntual del PGOU.**
- Perfil máximo: .....S/SS/E/5PA



AREA 14:

CENTRO

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	1.566
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	1.078
Anejos promoción libre.....	154
Comercial.....	0
Total .....	2.798

Dotacional

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

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	1.566,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	75,47
Anejos promoción libre.....	13,86
Comercial.....	0,00
Total .....	1.655,33

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR20  
**Aprovechamiento medio** ..... **1,54 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>**

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

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

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

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

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

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

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

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

En la trasera del edificio sito en la C/ Viteri nº 18, se posibilita la construcción de una planta baja con un aprovechamiento urbanístico de 60 m<sup>2</sup>(t) con sus terrazas practicables.



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

Superficie: ..... 1.143 m<sup>2</sup>  
 - Alineaciones: .....a establecer en el Estudio de Detalle  
 - Perfil máximo: ..... SS/E/3PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO .....	0
Residencial promoción libre .....	1.260
Garaje VPO .....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre .....	420
Anejos promoción libre.....	120
Comercial.....	0
Total .....	1.800

Dotacional  
 Superficie dotacional..... 0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO .....	0,00
Residencial promoción libre .....	1.260,00
Garaje VPO .....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre .....	29,40
Anejos promoción libre.....	10,80
Comercial.....	0,00
Total .....	1.300,20

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR21  
 Aprovechamiento medio .....1,14 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

U.I. 14/23: C/ T. López-C/ R. M<sup>a</sup> de Azcue  
 No se establece.

III.3. Régimen de Uso:

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



AREA 14:

CENTRO

En cualquier caso esta excepcionalidad estará condicionada a que, únicamente, podrán instalarse actividades recreativas de restauración del Grupo II establecido en el Decreto 296/1997 de 16 de diciembre del Departamento de Interior del Gobierno Vasco. Excepcionalmente se podrá autorizar, previa presentación de un proyecto técnico, y sin que ello signifique la modificación del régimen urbanístico general, el cierre mediante un cierre de fábrica rematado en su parte superior por un elemento translúcido exterior, del porche existente en el edificio sito en la calle Santa Clara números 5, 7, 9 y 11, en la zona en "fondo de saco" dispuesta en la colindancia con el inmueble de la avenida de Navarra nº 29, condicionado a que previamente a su ejecución se presente en el Ayuntamiento la conformidad de la comunidad de propietarios de la finca afectada.

U.I. 14/01: Casco Histórico

El establecido en el PERCH.

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

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

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

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

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

El correspondiente a Garaje bajo espacio libre

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

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

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

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

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

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

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

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



AREA 14:

CENTRO

Uso SS.....Garajes y anejos  
Uso E/1PA/BC ..... Residencial  
Excepcionalmente, se autorizará el Uso Residencial en BC, de manera independiente a 1PA.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

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

El correspondiente al uso residencial.

Viviendas .....	unidades
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	18
Total .....	18
Uso S/SS .....	Garajes y anejos
Uso PB/3PA .....	Residencial

U.I. 14/11: Aparcamiento C/ Tomás López: No se establece.

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

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

El correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

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

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

Viviendas .....	unidades
Viviendas de protección oficial (0%) .....	0
Viviendas de promoción libre (100%) .....	36
Total .....	36
Uso SS.....	Garajes y anejos
Uso E/5PA.....	Residencial

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

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

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

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



AREA 14:

CENTRO

Uso S/SS .....Garajes y anejos  
Uso E/5PA..... Residencial

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

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

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

Viviendas ..... unidades

Viviendas de protección oficial (0%) ..... 0

Viviendas de promoción libre (100%) ..... 15

Total ..... 15

Uso S/SS .....Garajes y anejos

Uso E/5PA..... Residencial

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

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

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

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

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

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

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

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

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

Viviendas ..... unidades

Viviendas de protección oficial (0%) ..... 0

Viviendas de promoción libre (100%) ..... 12

Total ..... 12

Uso SS.....Garajes y anejos

Uso E/3PA.....Residencial

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

III.4. Determinaciones vinculantes:

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



AREA 14:

CENTRO

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUR/1 ..... Dominio privado con servidumbre  
de uso público en porches  
Edificable bajo rasante ..... PUR/2 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante ..... PUR/2 ..... Dominio privado, servidumbre  
de uso público en superficie
  
- Parcela de Uso Sector Terciario (PUT)  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUT/1 ..... Dominio privado, uso privado  
Edificable sobre y bajo rasante ..... PUT/1 ..... Dominio privado, servidumbre  
de uso público en porche  
Edificable bajo rasante ..... PUT/2 ..... Dominio privado, servidumbre  
de uso público en superficie
  
- Viario (V)  
Distribuidor urbano ..... V/2 ..... Dominio público, uso público  
Peatonal ..... V/3 ..... Dominio público, uso público  
Garaje bajo espacios libres ..... V/4 ..... Dominio público, uso público
  
- Espacios Libres (EL)  
Parques y Jardines ..... EL/1 ..... Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales ..... EL/2 ..... Dominio público, uso público
  
- Dominio Público (DP)  
Dominio Público Marítimo Terrestre... DP/1 ..... Dominio público, uso público
  
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)  
Administrativo Público ..... PEC/1 ..... Dominio público, uso público  
Mercado ..... PEC/2 ..... Dominio público, uso público con  
concesión  
Docente ..... PEC/3 ..... Dominio público, uso público  
Cultural ..... PEC/4 ..... Dominio público, uso público  
Asistencial y otros servicios ..... PEC/6 ..... Dominio privado, uso público
  
- Parcela de Instalaciones e Infraestructuras (PII)  
Saneamiento ..... PII/3 ..... Dominio privado, uso público



AREA 14:

CENTRO

#### IV. EJECUCIÓN:

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

U.I. 14/01: Casco Histórico

A establecer en la Modificación del PERCH.

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

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

No se requiere.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se requiere.

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

Es una Actuación Aislada en suelo urbano.

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

No se requiere.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

No se requiere.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se requiere.

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

No se requiere.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se requiere.

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

No se requiere.

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

No se requiere.

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

Es una Unidad Aislada en suelo urbano.



AREA 14:

CENTRO

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

No se requiere.

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

No se requiere.

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

No se requiere.

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

No se requiere.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

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

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

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

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

Es una Actuación Aislada en suelo urbano.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

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

No se requiere.

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

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

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

No se requiere.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se requiere.



AREA 14:

CENTRO

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

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

A establecer en el PERI.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

A establecer en el PERI.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se requiere.

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

A establecer en el Estudio de Detalle.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se requiere.

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

A establecer en el Plan Especial.

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

No se requiere.

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

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

No se requiere.

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

A establecer en el Plan Especial.

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

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

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

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



AREA 14:

CENTRO

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

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

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

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

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

No se requiere.

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

U.I. 14/01: Casco Histórico

Los establecidos en la Modificación del PERCH.

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

Trasera del edificio sito en la calle Magdalena nº 25

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

No se establece.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

No se establece.

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

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

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

Los dos edificios existentes.

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

El edificio existente.

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se establece.

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

El edificio existente (Talleres Arigala).

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se establece.



AREA 14:

CENTRO

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

El edificio existente.

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

Los edificios de la "herrería".

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

Las edificaciones que no conforman un unidad arquitectónica con las principales (Chabolas y añadidos).

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

Parte del edificio dotacional (antiguo C.F.P. Nª Sra. de la Asunción).

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

El edificio "On Bide".

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

El edificio existente en la Avda. de Pablo Iglesias nº 13.

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

El edificio existente en la Avda. de Pablo Iglesias nº 15.

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se establece.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

No se establece.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

No se establece.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

Frontón municipal.

Taller de artes plásticas.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se establece.

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

No se establece.



AREA 14:

CENTRO

#### IV.4. Cesiones obligatorias:

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

U.I. 14/01: Casco Histórico

Las establecidas en la Modificación del PERCH.

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

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

No se establece.

U.I. 14/03: C/ Santa Clara nº 25, 27

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

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

No se establece.

U.I. 14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22

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

U.I. 14/06: C/Santa Clara nº 24

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

U.I. 14/07: C/ Santa Clara nº 12, 14

No se establece.

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

Suelo no edificado en la nueva ordenación.

U.I. 14/09: Gaztelutxo

No se establece.

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

Suelo no edificado en la nueva ordenación.

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

No se establece.



AREA 14:

CENTRO

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

No se establece.

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

No se establece.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



AREA 14:

CENTRO

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

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

U.I. 14/17: C/ Viteri nº 12, 14, 16

No se requiere.

U.I. 14/18: Escuelas Viteri

No se requiere.

U.I. 14/19: Avda. de Navarra nº 65

No se requiere.

U.I. 14/21: Antigua Fábrica Niessen

No se requiere.

U.I. 14/22: C/ M. Alduncin, nº 13

No se requiere.

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

No se requiere.

Por su parte, la Norma Particular correspondiente al Area 22: Las Agustinas es la que se transcribe a continuación.