

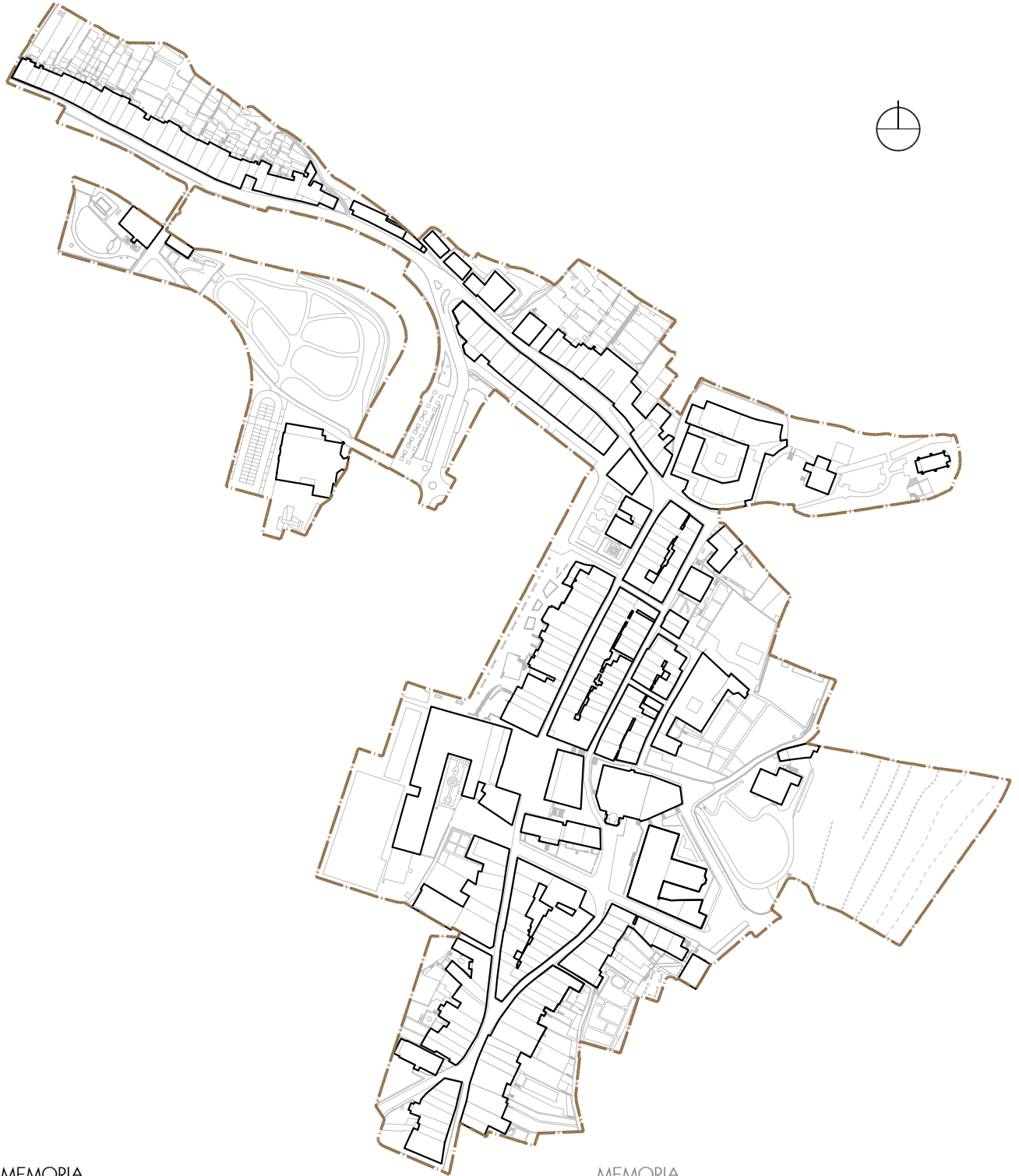
GUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO

1. ALDAKETA / 1º MODIFICACION

Behin Betiko Onespen Dokumentua / Documento de Aprobación Definitiva

Bergara



MEMORIA
APLIKAZIO-ARAUBIDEA
EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUN AZTERKETA
JARDUKETA-PROGRAMA

MEMORIA
REGIMEN DE APLICACION
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
PROGRAMA DE ACTUACION

Arkitektoak
Arquitectos

Javier Yeregui

Luis P. Blanco

Izaskun Salaberria

Aroia Aranaga

Memoria
Régimen de aplicación

MEMORIA**RÉGIMEN DE APLICACIÓN****ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

ÍNDICE

MEMORIA

| | |
|---|----|
| 1.- ANTECEDENTES | 6 |
| 2.- PROPUESTAS QUE RECOGE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL | 10 |
| 2.1.- Modificación de la delimitación del ámbito de afección..... | 10 |
| 2.2.- Mejora en las condiciones de accesibilidad a las viviendas del Casco Histórico | 10 |
| 2.3.- Usos de las plantas bajas de los edificios | 10 |
| 3.- DATOS PREVIOS PARA LA REDACCIÓN DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL | 11 |
| 3.1.- Delimitación del ámbito objeto de la 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación | 11 |
| 3.2.- Planeamiento urbanístico con afección en Casco Histórico | 11 |
| 3.3.- La edificación | 12 |
| 4.- ESTRUCTURA DEL CASCO HISTÓRICO EN EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN VIGENTE Y NUEVAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN | 13 |
| 4.1.- Referidas a la trama urbana | 14 |
| 4.2.- Referidas a las Unidades de Manzana existentes | 16 |
| 4.3.- Referidas a la rehabilitación o sustitución de las edificaciones existentes | 16 |
| 5.- DETERMINACIONES DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN VIGENTE Y DE LA 1ª MODIFICACIÓN | 18 |
| 5.1.- Información | 18 |
| 5.1.1.- Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada | 18 |
| 5.1.2.- Delimitación de las Unidades de Manzana que constituyen las distintas agrupaciones de edificios | 19 |
| 5.1.3.- Delimitación e individualización de todas las Unidades Edificatorias del Área | 19 |
| 5.1.4.- Representación gráfica de las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito del Casco Histórico..... | 19 |
| 5.2.- Propuesta | 20 |
| 5.2.1.- Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área objeto de la 1ª Modificación del Plan Especial. | 20 |
| 5.2.2.- Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines integrantes del Sistema de espacios libres | 20 |
| 5.2.3.- Terrenos y edificios del Sistema de equipamiento comunitario primario | 25 |
| 5.2.4.- Trazado y características del Sistema de transportes y comunicaciones | 29 |
| 5.2.5.- Propuestas de intervención en las Unidades Edificatorias | 32 |
| 5.2.6.- Usos actuales y previstos en las distintas Unidades Edificatorias | 32 |
| 5.2.7.- Cuadro resumen de la ocupación del suelo con los distintos usos . | 32 |
| 5.3.- Redes de instalaciones de las infraestructuras y servicios | 33 |
| 5.4.- Supresión de las barreras urbanísticas | 33 |

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

| | | |
|------------|---|----|
| TÍTULO I.- | DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL | 35 |
| 1.- | Antecedentes normativos | 35 |
| 2.- | Delimitación del Bien | 36 |
| 3.- | Descripción formal del Bien calificado | 36 |
| 4.- | Régimen de Protección del Casco histórico | 36 |
| 5.- | No necesidad de tramitar un Estudio de Evaluación De Impacto Ambiental | 36 |

5.- **Innecesidad de tramitar un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.**

TÍTULO II

| | | |
|-----------------|---|----|
| CAPÍTULO I.- | DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN GENERAL | 38 |
| Artículo 1.- | Objeto del Régimen de Protección | 38 |
| Artículo 2.- | Ámbito de aplicación | 39 |
| Artículo 3.- | Vigencia | 39 |
| Artículo 4.- | Acepción | 39 |
| CAPÍTULO II.- | RÉGIMEN GENERAL | 40 |
| Artículo 5.- | Contenido | 40 |
| Artículo 6.- | Prescripciones generales..... | 40 |
| Artículo 7.- | Obligatoriedad | 41 |
| Artículo 8.- | Aprovechamiento urbanístico en las intervenciones de sustitución y rehabilitación | 42 |
| CAPÍTULO III.- | RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO | 44 |
| Artículo 9.- | División del territorio en Unidades de Manzana | 44 |
| Artículo 10.- | Unidades Edificatorias | 44 |
| Artículo 11.- | Divisiones, segregaciones y agrupaciones | 44 |
| Artículo 12.- | Parcela mínima | 45 |
| CAPÍTULO IV.- | CONDICIONES DE USO EN LOS EDIFICIOS | 46 |
| Artículo 13.- | Condiciones del uso específico de Equipamiento Comunitario ... | 46 |
| Artículo 14.1.- | Condiciones de uso en el resto de Unidades de Manzana | 48 |
| Artículo 14.2.- | Condiciones a cumplir en las actuaciones de cambio de uso de terciario o asimilables a vivienda en los locales de planta baja del Casco Histórico | 52 |
| CAPÍTULO V.- | NIVELES DE PROTECCIÓN | 56 |
| Artículo 15.- | Niveles de protección.- Clasificación | 56 |
| Artículo 16.- | Elementos de singular relevancia | 56 |
| Artículo 17.- | Espacios urbanos objeto de protección | 57 |
| Artículo 18.- | Calles y cantones | 58 |
| Artículo 19.- | Cárcavas y patios | 59 |
| Artículo 20.- | Protección Especial.- Objeto de protección | 59 |
| Artículo 21.- | Protección Media.- Objeto de protección | 61 |
| Artículo 22.- | Protección Básica.- Objeto de protección | 63 |
| Artículo 23.- | Protección Morfológica.- Objeto de protección | 66 |

MEMORIA**RÉGIMEN DE APLICACIÓN****ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

| | | |
|------------------------|---|------------|
| Artículo 24.- | Discordancia.- Objeto | 68 |
| Artículo 25.- | Valoraciones parciales.- Objeto de valoración | 70 |
| Artículo 26.- | Protección Parcial | 70 |
| Artículo 27.- | Discordancia Parcial | 70 |
| Artículo 28.- | Carencia de protección.- Objeto y prescripciones | 71 |
| CAPÍTULO VI.- | NORMAS DE EDIFICACIÓN | 72 |
| Artículo 29.- | Tipos de actuaciones en las Unidades Edificatorias | 72 |
| Artículo 30.- | Condiciones generales en las intervenciones de sustitución | 72 |
| Artículo 31.- | Condiciones generales en las intervenciones de levante sobre las construcciones existentes | 80 |
| Artículo 32.- | Condiciones generales en las intervenciones de rehabilitación integral | 81 |
| Artículo 33.- | Condiciones generales en las intervenciones de rehabilitación no integral de los edificios..... | 83 |
| Artículo 34.- | Condiciones específicas en las intervenciones de sustitución o levante en cada Unidad Edificatoria | 84 |
| Artículo 35.- | Condiciones de habitabilidad | 84 |
| Artículo 36.- | Condiciones de seguridad de los edificios en las intervenciones de rehabilitación y de sustitución | 87 |
| Artículo 37.- | Condiciones de las acometidas de los servicios en los edificios ... | 87 |
| Artículo 38.- | Condiciones de accesibilidad en las intervenciones en el Casco Histórico | 87 |
| CAPÍTULO VII.- | LISTADOS | 88 |
| Listado 1.- | Protección Especial | 88 |
| Listado 2.- | Protección Media | 88 |
| Listado 3.- | Protección Básica | 89 |
| Listado 4.- | Protección morfológica | 89 |
| Listado 5.- | Discordancia | 90 |
| Listado 6.- | Protección Parcial | 90 |
| Listado 7.- | Discordancia Parcial | 91 |
| CAPÍTULO VIII.- | ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO EN EL CASCO HISTÓRICO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN | 95 |
| Artículo 39.- | Zonas arqueológicas inventariadas VARQ-2 | 95 |
| Artículo 40.- | Zonas de presunción arqueológica VARQ-3 | 97 |
| Artículo 41.- | Zonas arqueológicas propuestas para ser declaradas Zonas Arqueológicas Calificadas o Inventariadas VARQ-4 | 97 |
| CAPÍTULO IX.- | INTERVENCIONES URBANIZADORAS | 98 |
| Artículo 42.- | Condiciones generales de la urbanización | 98 |
| Artículo 43.- | Financiación de las intervenciones urbanizadoras | 99 |
| CAPÍTULO X.- | SISTEMAS DE GESTIÓN | 100 |
| Artículo 44.- | Sistemas de gestión | 100 |

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

| | | |
|-----|--|-----|
| 1.- | FACTORES QUE INTERVIENEN | 101 |
| 2.- | COSTO DE LAS INDEMNIZACIONES POR LOS DERRIBOS Y TRASLADOS A REALIZAR | 101 |
| 3.- | COSTE DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS | 102 |

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|---|-----|
| 4.- COSTO DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS | 102 |
| 4.1.- Intervenciones urbanizadoras en calles y plazas | 102 |
| 4.2.- Intervenciones urbanizadoras en zonas verdes y jardines | 103 |
| 5.- COSTO DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS | 104 |
| 6.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN | 106 |

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|---|-----|
| 1.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN | 107 |
| 2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN | 107 |
| 3.- INTERVENCIONES URBANIZADORAS | 108 |

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES

El **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE BERGARA**, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2013 y publicada su aprobación en el BOPV el 2 de julio del mismo año 2013. Desde la aprobación del Plan, las actuaciones realizadas en el Casco Histórico del municipio han sido reguladas por lo que establece dicho Plan que desarrolla el **DECRETO 96/2003, de 29 de abril**, que declara en su Artículo 1 el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental.

La aprobación del posterior **DECRETO 126/2016, de 6 de septiembre**, que modifica el anterior en lo referente a la nueva delimitación del Bien protegido incorporando la totalidad de los terrenos del jardín del Palacio Errekalde obliga a ajustar también el límite del Plan Especial de Rehabilitación vigente a la nueva delimitación aprobada.

El nuevo desarrollo de otras zonas del municipio ocurrido en las últimas décadas ha provocado que el Casco Histórico haya ido perdiendo progresivamente su protagonismo anterior como principal núcleo urbano de residencia y actividad al ir progresivamente trasladándose a estas otras zonas del municipio.

Se ha consolidado el desarrollo de nuevas zonas como la del ensanche inmediato al Casco Histórico situado a su lado Oeste, que arranca en el cruce de San Antonio, y apoyado en la calle Ibargarai y Bideberri, llega hasta la calle Masterreka. Además, otros barrios más periféricos como Matxiategi, Santa Marina, Bolu y Artzamendi se han consolidado y mejorado su atractivo. Ello ha provocado que la población del Casco se haya ido trasladando a todos estos espacios residenciales que se han ido creando en los últimos cincuenta años. Junto con el traslado residencial, se ha trasladado también en mayor o menor grado, según el barrio de que se trata, la actividad comercial y de servicios.

La dificultad que entraña el rehabilitar las viviendas del Casco para mejorar sus condiciones de habitabilidad y comodidad y hacerlas más atractivas y semejables en su utilización a las nuevas viviendas que se han ido construyendo en los distintos barrios, ha provocado el paulatino traslado de la población a las nuevas áreas y consiguientemente la reducción de la

población del Casco. Con ello, está siendo apreciable el descenso del número de moradores, lo que da como resultado el aumento del número de viviendas vacías. En algunos casos se han llegado incluso a vaciar edificios completos.

Otro factor importante para el abandono de los Cascos Históricos se debe a las limitaciones que produce la normativa a aplicar en las actuaciones de rehabilitación de los edificios, viviendas y locales en el Casco, más estrictas que en el resto del municipio y no compensadas con ayudas económicas. De hecho, en la mayoría de los casos, con la misma inversión económica, se consiguen resultados más satisfactorios en las viviendas de los barrios que en las del Casco Histórico. Esta consideración, que se ha referido a actuaciones puntuales, puede extenderse con mayor razón a las de edificios completos.

En los últimos 25/30 años se han realizado actuaciones de sustitución en San Pedro 22, Bidekurutzeta 13, Bidekurutzeta 30, Bidekurutzeta 32, Barrenkale 36, Arruriaga 5-7, Masterreka 10-12, Masterreka 15 y Masterreka 32. Otros edificios han sido objeto de rehabilitación integral, como Masterreka 30, Barrenkale 5, Mizpildi 2 y Komenio 4. Como nuevo solar, anteriormente ocupado por un edificio industrial se construyó el de Zubieta 6.

La interpretación estricta de las limitaciones que establece el Decreto 96/2003, de 29 de abril, por el que se califica el Casco Histórico de Bergara como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental y consecuentemente el Plan Especial de Rehabilitación vigente que desarrolla dicho Decreto para, entre otras, las intervenciones que se pretendan realizar en los edificios con nivel de protección morfológica, hace que no se pueda aprovechar la instalación de un ascensor en un edificio en las intervenciones de sustitución o en las de rehabilitación para poder dar servicio también al edificio contiguo. La complejidad que supone la instalación de un ascensor en los edificios del Casco, la pérdida de superficie por planta que genera, y el elevado costo que supone tanto la propia instalación como el mantenimiento posterior para comunidades pequeñas como son las del Casco Histórico, ha retraído a los moradores de las viviendas del montaje de ascensores. No hay que olvidar que muchas de estas personas son de edad avanzada, con problemas de movilidad y por lo mismo, con grandes dificultades para poder acceder a la calle por las escaleras de sus edificios. Esta misma dificultad se extiende a las personas con dificultades de movilidad aunque sean temporales y también a las familias con niños pequeños.

Otro motivo de dificultad para la ocupación de las viviendas del Casco es el hecho de que, los edificios del Casco, no dispongan de garajes en el sótano o en planta baja ni existan en la actualidad plazas de garaje en las proximidades con las que librar esta carencia.

Si se ha constatado un movimiento a otras zonas en la ocupación residencial, este movimiento ha sido mucho más acusado en el sector terciario que ha ido abandonando las calles del

MEMORIA
RÉGIMEN DE APLICACIÓN
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Casco para trasladarse preferentemente al ensanche en el eje de la calle Ibargarai - Bideberri y también una parte al barrio de Matxiategi.

La propia configuración del Casco situado en la zona alta del municipio y la imposibilidad de extender la trama urbana por el lado Este, el lado más alto, ha sido otro factor importante que ha provocado que el comercio no se mantenga en las zonas altas sino que se esté desplazando a las más bajas y llanas de los ensanches. Este abandono progresivo de la actividad es palpable. Se inició en la calle superior, la calle Goenkalea, ya sin ningún comercio ni pequeño taller familiar y ha continuado en las calles paralelas inferiores, Artekalea y Arruriaga. Por el lado Sur, todavía se ha mantenido cierta actividad en las calles San Pedro y Bidekurutzeta, quizás por tratarse de una prolongación del paseo del Espolón y por la existencia de otro barrio, Zabalotegi, en la parte superior que provocan un mayor flujo de personas por ambas calles. Desde hace años tampoco existe prácticamente comercio en las calles Masterra y Zubieta, calles con una accesibilidad peatonal difícil.

El hecho de que los edificios administrativos principales del municipio como son el Ayuntamiento y el Juzgado se mantengan en el Casco, también el edificio religioso de la iglesia de San Pedro y el centro asistencial de la Residencia de Ancianos de Mizpirualde, provoca que sí se mantenga cierto flujo de personas sobre todo a unas horas determinadas. No se detecta por el momento la influencia de la apertura del Museo Laboratorium en la parte más alta del Casco, en el palacio Errekalde.

La rehabilitación recientemente finalizada de la iglesia del Real Seminario como sala para manifestaciones culturales diversas, sí debe provocar un incremento de la afluencia de personas a la plaza central del Casco donde se sitúan los accesos a la sala. En cualquier caso, no parece que será un polo de atracción suficiente para estabilizar el abandono progresivo del comercio.

La regeneración de las traseras de la calle Barrenkalea con la reurbanización del paseo Domingo Irala y su habilitación como espacio de ocio y estancia donde han proliferado numerosos bares y cafeterías ha provocado que las actividades de hostelería, muy propias de los Cascos Históricos, también se hayan desplazado a esta nuevo paseo abandonando calle en parte calles como Barrenkalea con importante tradición anterior en dicho ramo.

Con el traslado del sector terciario a otras zonas del municipio, los locales en planta baja del Casco se han ido quedando vacíos al no posibilitarse en el Plan Especial vigente otros tipos de usos.

Para intentar dar una respuesta a esta deslocalización y abandono, se redacta el presente documento de la 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación con el intento de favorecer las posibilidades de rehabilitación de las viviendas y con ello ampliar el grado de ocu-

pación y de dotar de nuevos usos a los locales de planta baja. Con ello, no se pretende desvirtuar el carácter histórico del Casco sino dotarle de nuevas herramientas que posibiliten su progresiva regeneración y ocupación.

2.- PROPUESTAS QUE RECOGE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Los cambios que introduce la presente 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bergara en el Plan anterior son las siguientes:

2.1.- MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN.

El presente documento modifica el límite del ámbito del Casco Histórico que se motiva por la aprobación por parte del Gobierno Vasco del *DECRETO 126/2016, de 6 de septiembre*, que modifica el anterior *DECRETO 96/2003, de 29 de abril* en lo referente a la delimitación del Bien protegido, al incorporar la totalidad de los terrenos del jardín del Palacio Errekalde.

2.2.- MEJORA EN LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS DEL CASCO HISTÓRICO.

Con la presente Modificación del Plan Especial, se posibilita el instalar en dos edificios contiguos del Casco Histórico ascensores mancomunados que den servicio a las viviendas de ambos edificios. Lo misma posibilidad se extiende en las intervenciones de sustitución y de rehabilitación integral para la habilitación también de una única escalera para ambos edificios siempre y cuando el ancho entre las paredes medianeras de cada uno de los edificios sea menor de seis metros.

Las condiciones a aplicar se concretan en el Artículo 23 del Régimen de Aplicación del presente documento.

2.3.- USOS EN LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS.

Para paliar el estado de abandono en que se encuentran bastantes locales de planta baja a los que el Plan Especial vigente asigna un uso terciario y que desde hace ya bastantes años se encuentran cerrados sin ningún uso, además del uso previsto actualmente, se posibilitan otros usos distintos como son el de vivienda y el de garaje que se regulan en el Artículo 14 del Plan Especial en las plantas bajas señaladas en los planos de usos (PROPUESTA P.02.1 y PROPUESTA P.02.2) y en las Fichas individualizadas de las distintas Unidades Edificatorias.

3.- DATOS PREVIOS PARA LA REDACCIÓN DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

3.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN:

El ámbito objeto de la presente 1ª Modificación del Plan Especial coincide con el que figura en el Anexo I del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril*, con los ajustes que se introdujeron en el Plan General de Ordenación Urbana, con los que posteriormente propuso la 1ª Modificación del Plan General y con la última ampliación de la delimitación motivada por la incorporación de la totalidad de los terrenos del jardín del Palacio Errekalde. La superficie total del ámbito objeto del presenta documento es de 174.292 m².

3.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE CON AFECCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO:

Bergara cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 25 de mayo de 2009 y publicado en el BOG el 27 de julio del mismo año 2009.

Posteriormente se aprobó la 1ª Modificación Puntual del Plan General por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 12 de noviembre de 2012 que fue publicado en el BOG el 17 de diciembre del mismo año 2012. El Plan aprobado introduce una pequeña modificación en el límite del Casco Histórico al incorporar unas porciones de huertas de las traseras de la calle Bidekurutzeta que en el Plan anterior se incluían en otro Área distinta.

En desarrollo del Plan General en el ámbito del Casco Histórico, y dando cumplimiento a la exigencia del Decreto 96/2003 anteriormente señalado, se redactó el Plan Especial de Rehabilitación que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Bergara en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2013 y publicada su aprobación en el BOPV el 2 de julio del mismo año 2013.

Como se ha señalado anteriormente, a petición de un grupo de vecinos de Bergara y del propio Ayuntamiento, se aprobó la incorporación de la totalidad de los terrenos del jardín del Palacio Errekalde en el ámbito del Casco Histórico mediante el señalado Decreto 126/2016, de 6 de septiembre. Esta última ampliación de la delimitación figurará también en el documento de la 2ª Modificación Puntual del Plan General de ordenación Urbana de Bergara actualmente en el inicio de su tramitación.

3.3.- LA EDIFICACIÓN:

El Plan Especial de Rehabilitación aprobado recoge con detalle la información sobre la edificación del Casco Histórico. En el tiempo transcurrido desde la redacción del documento, se han realizado modificaciones en algunos edificios. Por otro lado, al ser uno de los objetivos de la Modificación del Plan el de posibilitar otros usos en las plantas bajas, se ha realizado en muchos de ellos un nuevo trabajo de campo para actualizar la información de la que se disponía. Por ello, en la información gráfica del presente documento, se recoge actualizada la información gráfica de gran parte de estas plantas bajas.

Dado que las modificaciones que propone el presente Plan no alteran los posibles usos de las plantas altas, en las Fichas individualizadas de las distintas Unidades Edificatorias no se modifican estos usos respecto a lo señalado en el Plan vigente, ni se actualiza la información gráfica más que en algún caso concreto, ni el estado de conservación de los edificios, ni las condiciones de habitabilidad de los mismos, ni tampoco el nivel de ocupación de las viviendas.

4.- ESTRUCTURA DEL CASCO HISTÓRICO EN EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN VIGENTE Y NUEVAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

El casco de Bergara, al igual que ocurre con la mayoría de los Cascos Históricos, se encuentra prácticamente colmatado en la actualidad.

El Plan Especial de Rehabilitación vigente no introduce modificaciones importantes en la trama urbana existente siendo respetuoso con la configuración primitiva del Casco constituida por las calles Goenkalea, Artekalea-Arruriaga y Barrenkalea con los edificios situados a ambos lados de las calles y que conforman las distintas manzanas rematadas ortogonalmente en sus extremos por los cantones. En cada manzana, las alineaciones de las fachadas de los edificios se alinean con las dos calles paralelas que delimitan la manzana dejando entre los edificios los albañales o cárcavas tanto en el Casco medieval como en el primer arrabal de Arruriaga. También en el Plan, se mantiene la trama del antiguo arrabal que formaban las calles Bidekurutzeta y San Pedro y que se mantiene en la actualidad.

En los años anteriores a la aprobación del Plan Especial, y tomando como base las propuestas recogidas en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el año 1996, se habían realizado una serie de intervenciones tendentes a la mejora de los espacios libres del Casco, destacando como más importantes, la de la ordenación y urbanización de la calle Domingo Irala y la de reordenación de la zona de Bideberri y su conexión con las calles Masterreka y Zubieta. Incluía dicha intervención, la reurbanización del puente de Santa Marina y del frente Norte de la iglesia del mismo nombre.

Con la primera de las intervenciones señaladas, se creó un amplio espacio libre en la transición entre el Casco Histórico y la primera línea de las edificaciones del Ensanche de Ibargarai y Fraiskozuri. Se mejoró también el acceso a la plaza de San Martín Agirre.

Para facilitar la gestión de la liberalización de los terrenos privados de las traseras de la calle Barrenkalea, se aprovechó la diferencia de cotas existente entre esta última calle y el paseo Domingo Irala y el hecho de que todos los edificios de Barrenkalea dispusieran de sótanos sin otro uso que el de almacenes, para posibilitando un uso terciario en estos locales no ligado necesariamente a los de planta baja de la calle Barrenkalea, se consiguieran los dos objetivos pretendidos, el que los terrenos de las antiguas huertas se cedieran gratuitamente al Ayuntamiento y que el nuevo espacio libre que resultara tuviera un claro carácter comercial para que resultara atractivo.

La operación de transformación duró bastantes años, pero el año 2009, finalizaron las obras de urbanización de la antigua calle para convertirla en un espacio de relación y esparci-

miento. Como primera medida, se suprimió la circulación rodada anterior dándole un uso peatonal. Posteriormente se han ido habilitando locales comerciales en los anteriores sótanos habiéndose convertido en la actualidad en el principal espacio libre de estancia y recreo del municipio.

Con la otra actuación, la del paseo de Bideberri, se consiguió prolongar la calle Ibargarai hasta enlazar con las calles Masterreka y Zubieta creando a la vez un espacio agradable de borde de río que se enlazó con el puente de Santa Marina. La apertura de la calle con circulación de vehículos en ambos sentidos, posibilitó que las calles del Casco, San Pedro, Artekalea y Arruriaga se liberaran del intenso tráfico que soportaban anteriormente.

Años antes, con la rehabilitación de la Casa Consistorial, se llevaron a cabo importantes cambios urbanísticos de conexión de las plazas de San Martín Agirre y Ariznoa. Se derribaron los edificios que se encontraban dando frente a la plazuela de Ondartza adosados al edificio de la casa consistorial y que impedían el paso hacia la plaza superior y mediante una escalinata se consiguió comunicar ambas plazas. Hay que destacar el cambio visual que experimentó este rincón de la plaza San Martín Agirre pero no hay que olvidar que con dicha intervención la plazuela de Ondartza perdió todo su carácter anterior convirtiéndose en lugar de paso.

El Plan Especial vigente propone una serie de intervenciones tendentes a corregir algunas anteriores que afectaron a su estructura primitiva, y busca también mejorar la relación del Casco con los desarrollos urbanos que se han ido creando alrededor del mismo. Estas intervenciones son las siguientes:

4.1.- REFERIDAS A LA TRAMA URBANA:

- Conexión de la plaza de San Martín de Agirre con el ensanche del denominado Área A-20 del Plan General: Desde la plaza de Xabier María Munibe se inicia el callejón Ostetako bidea que llega hasta el paseo de Iparragirre, ya en el propio ensanche. El Plan Especial prevé la sustitución de los edificios números 2 y 4 del cantón de Ikerleku junto con el de Bidekurutzeta 14 marcando unas nuevas alineaciones hacia el Oeste para el nuevo volumen que se ordena. Se busca con ello, dar continuidad al ancho del paseo Iparragirre y dar un tratamiento más adecuado al propio cantón. En los últimos años el Ayuntamiento se ha hecho titular de una parte de los terrenos contiguos al edificio anterior que correspondían a los jardines posteriores de los edificios 10 y 12 de la calle Bidekurutzeta, con el objetivo de seguir manteniendo la misma alineación de la futura fachada Oeste del edificio ordenado en Ikerleku en los cierres de los jardines. No se modifica la alineación del muro de cierre del jardín posterior del edificio número 6 de Bidekurutzeta.

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

zeta que se extiende también en la trasera del número 8. La estructura y características del propio jardín aconsejan que se mantenga en su totalidad vinculado al edificio.

Para mantener la privacidad del jardín y a la vez posibilitar la visión del paseo arbolado de Iparraguirre y la más lejana del parque de Arrizuriaga desde la plaza Xabier María Munibe, el Plan propone rebajar la altura del actual muro de mampostería y completar la altura con herrería para hacerlo más permeable visualmente.

- Como se ha expuesto anteriormente, el remate del Casco con el ensanche por el lado Norte se encuentra ya ejecutado con la nueva ordenación y urbanización del paseo Domingo Irala.
- Mejora de la conexión de la calle San Pedro con el grupo de viviendas de Zabalotegi y con el espacio libre existente junto al pequeño grupo escolar del barrio utilizado como lugar de recreo de los niños de 0 a 5 años: La conexión se realiza, en la actualidad, a través del cantón que arranca entre los números 13 y 15 de la calle San Pedro y que se prolonga entre los muros de cierre de los jardines para abrirse cuando llega a la plazoleta superior junto a la calle Zabalotegi. La actuación que se propone es la de mejorar las condiciones de accesibilidad y el pavimento. La actuación prevista en la 1ª Modificación del Plan General en el Área 24 de Zabalotegi ya ejecutada, ha dado como resultado la creación de una pequeña plaza o terraza al final del cantón desde la que se accede al espacio libre que existe delante de las escuelas de Zabalotegi. Parte de esta actuación queda fuera del ámbito del Plan Especial.
- En propuestas recogidas en las Normas Subsidiarias del año 1996 se contemplaba la mejora de la conexión del casco con la zona de Bolu. La conexión peatonal actual se realiza a través del cantón de Laudantz que se inicia desde la calle Artekalea, entre la fachada Norte de la Iglesia de San Pedro y el número 3 de la calle y se prolonga hasta la calle Koldo Eleizalde en el barrio de Bolu. El Ayuntamiento adquirió una pequeña porción de los terrenos existentes al Norte de dicho cantón, entre la calle Goenkalea, la calle Juan de Irazabal y el muro de cierre del Convento de la Trinidad. Se proponía completar la adquisición de todos estos terrenos que dan frente al edificio nº 2 de la calle Goenkalea y su posterior urbanización como pequeña plaza de remate del Casco en la antepuerta del jardín del palacio Errekalde.

Las dificultades de gestión que entraña dicha actuación han hecho inviable hasta el momento, por lo que no se considera prioritaria dentro de las previsiones de la 1ª Modificación del Plan Especial.

- Otras intervenciones propiamente urbanizadoras recogidas en el Anexo I del *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre*.

4.2.- REFERIDAS A LA ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE MANZANA EXISTENTES:

- La estructura de las manzanas del Casco formadas por las alineaciones de edificios con fachada a dos calles paralelas hace que resulten entre ambas líneas de edificios unos patios o cárcavas. Estos espacios se realizaron en su día para garantizar la ventilación e iluminación de las dependencias de las viviendas con fachadas a las traseras de los edificios y para el alojamiento de las redes de infraestructuras han quedado desvirtuados con ocupaciones realizadas tanto en planta baja como en las plantas altas de algunos edificios.

El Plan vigente propone la liberación y saneamiento de estos albañales y cárcavas de las ocupaciones realizadas en los años anteriores, propuesta que se mantiene en la presente 1ª Modificación.

- Ni en el Plan vigente ni en la presente modificación, se proponen intervenciones para liberar posibles cantones que existieron anteriormente y que se encuentran ocupados actualmente, al considerar suficientes los existentes.

4.3.- REFERIDAS A LA REHABILITACIÓN O SUSTITUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES:

El Plan Especial vigente contiene las fichas de cada edificio del Casco con representación gráfica de las plantas baja y tipo y de las fachadas a las distintas calles. También los niveles de protección de cada edificio según se recoge en el Listado del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril* de continua referencia.

También se hace una aproximación al grado de cumplimiento de las condiciones generales que debe reunir siguiendo los parámetros que establece el Anexo III del *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre*, y las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles en cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo IV del mismo Decreto.

En base a dicha información se señalan las intervenciones de Rehabilitación o las Constructivas de distinto tipo posibles en cada edificio (Anexo I).

La presente 1ª Modificación mantiene la misma sistemática. Los principales cambios que se introducen en las fichas de los edificios son los referidos a los nuevos usos que se permitirán en las plantas bajas de algunos de ellos.

5.- DETERMINACIONES DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN VIGENTE Y DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN.

El Artículo 13 del *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, establece las determinaciones propias de la calificación pormenorizada que deben contener los Planes Especiales de Rehabilitación.

El Plan Especial vigente incluye dos fases o procesos en la elaboración del documento, uno primero referido a la información sobre lo existente y un segundo que comprende las determinaciones propias de la calificación pormenorizada.

5.1.- INFORMACIÓN:

5.1.1.- Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen al ámbito del Área de Rehabilitación Integrada:

El perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada viene definido en el Anexo I del *DECRETO 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Bergara*. Dicha delimitación con pequeños ajustes es la que recoge el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 27 de julio del mismo año 2009. Se tramitó con posterioridad una 1ª Modificación del Plan General que fue aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 2012 y publicado en el BOG el 17 de diciembre de 2012. Este documento recoge unos ajustes en los límites de las huertas traseras de algunos edificios de la calle Bidekurutzeta.

La delimitación resultante de la aprobación de esta 1ª Modificación es la que recoge el Plan Especial de Rehabilitación vigente.

La 1ª Modificación del Plan Especial amplía la delimitación del Casco Histórico al incorporar la totalidad de los terrenos del jardín del palacio Errekalde como recoge el *Decreto 126/2016, de 6 de septiembre*. Esta delimitación es la que figura en el plano INFORMACIÓN I.01 del presente documento.

5.1.2.- Delimitación de las Unidades de Manzana (GH) que constituyen las distintas agrupaciones de edificios:

El Plano Información I.02 de la documentación gráfica del presente documento recoge la delimitación de las distintas Unidades de Manzana, que se denominarán GH en las que se divide el ámbito del Casco Histórico. Están constituidas por las agrupaciones de edificios o Unidades Edificatorias delimitadas en la mayoría de los casos por calles o límites del Área. Servirán de referencia para la información que se realiza en el Plan sobre las distintas Unidades Edificatorias y las intervenciones constructivas que se permiten en las mismas. Las Unidades de Manzana que se delimitan coinciden con las del Plan Especial vigente.

5.1.3.- Delimitación e individualización de todas las Unidades Edificatorias del Área.

La presente 1ª Modificación del Plan Especial mantiene la delimitación e individualización de las Unidades Edificatorias que figuran en el Plan vigente.

5.1.4.- Representación gráfica de las redes de infraestructuras y servicios existentes en el ámbito del Casco Histórico.

En los planos de INFORMACIÓN de la serie I.04 de la documentación gráfica del Plan Especial vigente se representan las redes de infraestructuras y servicios existentes actualmente en el ámbito del Casco Histórico. Las redes representadas son las de saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica y redes de telecomunicaciones de las compañías Telefónica y Euskaltel. También las redes de gas natural enterradas, no las aéreas.

Al no haberse realizado obras importantes de infraestructuras en los años transcurridos desde la redacción del Plan vigente, no se incluyen planos de infraestructuras en el documento modificado.

5.2.- PROPUESTA:

5.2.1.- Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen al ámbito del Área objeto de la 1ª Modificación del Plan Especial:

El perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada viene definido en el Anexo I del *DECRETO 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Bergara*. Dicha delimitación con pequeños ajustes es la que recoge el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 27 de julio del mismo año 2009. Se tramitó con posterioridad una 1ª Modificación del Plan General que fue aprobada definitivamente el 12 de noviembre de 2012 y publicada en el BOG el 17 de diciembre de 2012. Este último documento recoge unos ajustes en el límite del Casco Histórico en las huertas traseras de algunos edificios de la calle Bidekurutzeta.

La delimitación resultante de la aprobación de esta 1ª Modificación es la que recoge el Plan Especial de Rehabilitación vigente.

En el presente 1ª Modificación del Plan Especial, se amplía la delimitación del Casco Histórico al incorporar la totalidad de los terrenos del jardín del palacio Errekalde según establece el Decreto 126/2016, de 6 de septiembre. Esta delimitación es la que figura en el plano INFORMACIÓN I.01 del presente documento.

5.2.2.- Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del Sistema Local de espacios libres:

En un Casco Histórico como el de Bergara en el que se concentran gran parte de los servicios y dotaciones a nivel municipal y que además se ha convertido en el lugar principal de relación de sus habitantes, resulta difícil distinguir los espacios libres con consideración de Sistema General y de Sistema Local. Por ello se prefiere recoger la relación de espacios libres existentes dentro del ámbito sin distinguir su condición de Sistema General o Local.

Se distinguen en el Casco los siguientes espacios libres:

ESPACIOS LIBRES DE PLAZAS Y PASEOS

No se proponen en la presente 1ª Modificación nuevas actuaciones distintas de las recogidas en el Plan Especial vigente. Los recogidos en el mismo y las propuestas de intervención son las siguientes:

- **Espacio libre de la Plaza de San Martín Agirre:** Se trata de la plaza principal del municipio a la que dan frente, entre otros, los edificios monumentales de la Casa Consistorial, del Real Seminario, la casa Izagirre Moia, la casa Acedo-Loiola y la casa Jauregi. En la actualidad tiene poco uso como espacio libre y de relación al utilizarse como zona de paso y espacio de aparcamiento controlado de vehículos. Adquiere su valor de espacio libre con la celebración de actos festivos puntuales.

Ligada a la plaza San Martín se encuentra la plazuela de Ondartza hoy en día confundida con la de San Martín y que se utiliza como aparcamiento de vehículos y zona de paso a la plaza superior de Ariznoa.

Toda la plaza se encuentra descontextualizada en la actualidad y debe ser reurbanizada en su totalidad. El Ayuntamiento ha sacado recientemente a licitación la redacción del proyecto técnico.

- **Espacio libre de la Plaza Ariznoa:** Comunicada con la plaza anterior a través de una escalinata. Está delimitada por la Iglesia de San Pedro y el edificio del Juzgado, además de la torre Olaso. Se utiliza fundamentalmente como antepuerta de los edificios de la Iglesia y el Juzgado.

Se reurbanizó parcialmente hace unos siete años en el frente del edificio del Juzgado y debe ser objeto de una reurbanización total.

- **Espacio libre de la Plaza Magdalena:** Situada en la zona alta del Casco y delimitada hacia el Norte por el parque ligado al palacio de Errekalde. Dan frente a la citada plaza, el edificio del antiguo hospital, hoy residencia de ancianos de Mizpirualde y la capilla de Mizpirualde.

Muy mal urbanizada como espacio libre del Casco, se utiliza como zona de paso de vehículos y aparcamiento.

- **Espacio libre de la Plazuela Xabier María Munibe:** De creación relativamente reciente tras el derribo de algunos edificios, sirve de conexión del Casco

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Histórico con el nuevo ensanche del denominado Área A-20. Se utiliza en los actos festivos para el montaje de carpas desmontables de exposición y de ferias.

Se encuentra correctamente urbanizada.

- **Espacio libre de la Plaza Oxirondo:** Se trata de la plaza con mayor superficie del Casco. En su configuración y utilización se distinguen tres partes muy diferenciadas, la situada en el lado Oeste de la Iglesia de Santa Marina destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos a pesar de que da frente a la puerta principal de la Iglesia y constituye el acceso al Mercado. Se trata del mayor espacio destinado a aparcamiento de vehículos del Casco y por lo tanto necesario, aunque lo propio sería que los aparcamientos de vehículos se situaran en el subsuelo creando en superficie un gran espacio peatonal más acorde con el entorno. Dicha posibilidad se recoge en el presenta Plan Especial como se recoge también en el plan vigente,

El espacio situado al Norte, recientemente rehabilitado, se complementa con el espacio abierto del pórtico a un lado y el parque de Usondo al otro, y sirve de paso hacia el puente de Santa Marina hacia el Este y el polígono Matxiategi hacia el Oeste.

El situado al Sur de la Iglesia, en la zona de Katabia, se abre hasta el río Deba. Fue acondicionado hace unos años como lugar de estancia y para la instalación de los puestos exteriores del Mercado.

Se encuentra correctamente urbanizado para los usos actuales, aunque, como se ha expuesto, se propone darle una utilización distinta en el futuro al espacio central.

- **Espacio libre del paseo Domingo Irala:** A pesar de no tratarse de una plaza propiamente dicha sino de una calle anterior convertida en lugar de estancia y paseo, después de la finalización de las obras de urbanización realizadas, se ha convertido en el principal espacio de relación del municipio. Su emplazamiento privilegiado al estar delimitada por las fachadas traseras de la calle Barrenkalea del Casco Histórico por un lado y por las de los primeros edificios del ensanche primero de la zona de Ibargarai y Fraiskozuri por el otro, además de su carácter peatonal, la existencia de equipamientos próximos como el Ayuntamiento, el Real Seminario, la reciente sala de usos múltiples Seminarixua, los dos centros escolares, y la apertura de locales con usos comerciales, ha provocado el éxito de este nuevo espacio libre. Es

además paso obligado peatonal de los habitantes de las zonas residenciales situadas en la margen izquierda del río Deba que accedan al Casco Histórico.

Como se ha expuesto, finalizaron las obras de urbanización no hace muchos años, concretamente el 2009, por lo que, con las obras de mantenimiento realizadas, se encuentra en perfecto estado de uso.

- **Espacio libre del paseo Bideberri:** Al igual que ocurre con Domingo Irala no se trata de un espacio de plaza. Se trata de un espacio situado en el borde del río Deba enfrente al parque Usondo y dotado de una vegetación arbórea importante. Anteriormente se ocupaba en su mayor parte como aparcamiento de vehículos. Con las obras realizadas se ha recuperado como espacio de estancia. Estas obras finalizaron el año 2009 por lo que se encuentra en perfecto estado de uso.

ESPACIOS LIBRES DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

En la relación de parques y jardines públicos, la única variación que se ha producido en los años transcurridos desde la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación vigente, ha sido la de la incorporación al Casco Histórico de la totalidad de los terrenos del jardín del palacio Errekalde. Con ello, la relación de parques y jardines públicos en el ámbito del Casco Histórico es la siguiente:

- **Parque público de Usondo:** Por su emplazamiento estratégico bordeado por el río Deba y contiguo a la plaza de Oxirondo además de por su buen estado de conservación es el parque más utilizado del municipio. Se propone el mantenimiento del mismo en su integridad.
- **Parque público de Errekalde:** Ligado al palacio del mismo nombre, se sitúa en la parte alta del municipio. Por su emplazamiento y el uso que ha tenido el palacio hasta hace pocos años, ha sido un espacio poco frecuentado y por lo mismo de gran sosiego. En la actualidad se están ejecutando obras de recuperación de sus elementos históricos siguiendo las propuestas del proyecto redactado por la arquitecta Ana Luengo y bajo su dirección facultativa. Se ha realizado también un Estudio Arqueológico de los elementos reseñables por parte de la empresa Zehazten, Z.K.

Con la aprobación del *DECRETO 126/2016, de 6 de septiembre*, que modifica el anterior *DECRETO 96/2003, de 29 de abril* en lo referente a la nueva delimitación

tación del Bien protegido incorporando la totalidad de los terrenos del jardín del Palacio Errekalde, se amplía la superficie del jardín incluido en el Casco Histórico.

- **Parque público de Errotalde:** En su interior se encuentran la ermita de Santa Ana y el palacio de Errotalde destinado a Casa de Cultura. Por el uso del palacio y por tratarse de zona de paso para acceder a los ascensores públicos del barrio de Bolu se ha convertido en un parque donde se producen flujos importantes de personas.

Existen también otros espacios verdes públicos de menor superficie como el **jardín del Palacio de Irizar** ligado al palacio del mismo nombre que por la **ORDEN de 17 de marzo de 2009, de la Consejera de Cultura** se inscribe como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio del Gobierno Vasco (BOPV 1994-11-8). También es de reseñar el **jardín interior del Real Seminario**

Se mencionan también otros jardines privados dentro del ámbito del Casco y por tanto, no considerados como sistemas locales, que se encuentran ligados a los palacios y casas solariegas como son, el jardín de la **torre Laureaga**, el de la **casa Usondo**, el de **Torre Olaso** con el **magnolio** (*magnolia grandiflora*) catalogado como árbol singular y protegido por el **DECRETO del Gobierno Vasco de 16 de mayo de 1995**, el jardín de **Ondartza** y el jardín del **palacio del Marqués de Rocaverde o Moiu-Barrena**.

La relación y superficie de los espacios libres señalados como sistemas generales y locales de plazas y paseos, de parques y jardines es la siguiente:

| ESPACIOS LIBRES DE PLAZAS | |
|--|----------------------|
| 1.- Plaza de San Martín Agirre | 1.714,07 m2. |
| 2.- Plaza de Ariznoa | 1.791,27 m2. |
| 3.- Plaza de Madalena | 1.780,08 m2. |
| 4.- Plaza Xabier María Munibe | 823,31 m2. |
| 5.- Plaza Oxirondo y Katabia | 3.930,74 m2. |
| 6.- Espacio libre de Domingo Irala | 3.532,13 m2. |
| 7.- Espacio libre de Bideberri | 1.628,26 m2. |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES DE PLAZAS | 15.199,87 m2. |

| ESPACIOS LIBRES DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS | |
|--|----------------------|
| 1.- Parque de Usondo | 9.641,44 m2. |
| 2.- Parque de Errekalde con la ampliación | 17.113,37 m2. |
| 3.- Parque de Errotalde | 5.973,90 m2. |
| 4.- Jardín del Palacio de Irizar | 950,32 m2. |
| 5.- Jardín interior del Real Seminario | 571,76 m2. |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES PUBLICOS | 34.250,79 m2. |

Dado el emplazamiento estratégico y la amplitud de los espacios destinados a Espacios Libres y Parques y Jardines Públicos, la 1ª Modificación del Plan mantiene los existentes con la ampliación ya señalada del Jardín del Palacio Errekalde.

No se proponen reservas de suelo para la creación de nuevos espacios libres y parques aunque se vuelve a insistir en la necesidad de reurbanizar las plazas de San Martín Agirre y Ariznoa.

En el plano PROPUESTA P.04 se grafían distinguiendo con distintas tramas los Espacios Libres de plazas, parques y jardines públicos.

5.2.3.- Terrenos y edificios del Sistema Local de equipamiento comunitario primario:

Al igual que se ha expuesto en el punto anterior en referencia a los espacios libres, en un Casco Histórico como el de Bergara en el que se concentran gran parte de los servicios y dotaciones a nivel municipal, no es posible distinguir los equipamientos con consideración de Sistema Local y Sistema General. De hecho la relación de equipamientos que se recoge a continuación tienen en su mayoría la consideración de Sistema General al prestarse en ellos servicios a los habitantes de todo el municipio y no sólo a los del Casco Histórico.

La relación de estos equipamientos comunitarios es la siguiente:

EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

- **Ayuntamiento:** La Casa Consistorial se encuentra emplazada en el número 1 de la plaza San Martín Agirre. Se trata de un edificio restaurado en su totali-

dad hace pocos años y que por ello no requiere de otras obras que las de mantenimiento.

- **Juzgado comarcal:** Ubicado en el edificio de la plaza Ariznoa ha ido sufriendo diversas transformaciones en los últimos años. En la actualidad resulta totalmente insuficiente para prestar los servicios que se pretenden, por lo que se ha planteado desde el Departamento de Justicia del Gobierno Vasco el vaciado interior del mismo y su reconstrucción doblando prácticamente su superficie.

Ni en el Plan Especial vigente ni en la presente 1ª Modificación, se establecen nuevas reservas de suelo para equipamientos comunitarios cívico-administrativos con carácter de Sistema General o Local.

En cuanto al edificio del Juzgado que requiere una rehabilitación total con ampliación muy importante de su superficie construida, se mantienen las condiciones de actuación que recoge el Plan Especial vigente que posibilita pueda realizarse una intervención tendente a conseguir los 5.000 m² pretendidos. Se mantendrán como elementos fijos la fachada principal y las dos laterales con las cornisas de las tres fachadas. La ordenación del nuevo volumen se realizará manteniendo básicamente los muros que configuran la forma de planta en "E" actual, o en el caso que sea preciso su derribo total o parcial introduciendo en el nuevo edificio elementos estructurales que recuerden la composición anterior.

EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER CULTURAL

- **Casa de Cultura en el Palacio de Errotalde:** La Casa de Cultura cumple también las funciones de biblioteca lo que hace que resulte insuficiente para las necesidades del municipio. Por ello, se ha barajado la posibilidad de rehabilitar el palacio de Arrizuriaga, desde hace bastantes años sin uso, para destinarlo a la nueva biblioteca municipal, aunque no existe una propuesta firme.

En el caso que se traslade la biblioteca, el palacio Errotalde sí tendrá capacidad para su función actual de casa de Cultura aunque, para su plena habilitación, deberán realizarse en el mismo mínimamente las obras necesarias para que cumpla con las condiciones de accesibilidad de las que carece en la actualidad.

- **Ermita de Santa Ana en el parque de Errotalde:** La ermita de Santa Ana, por su proximidad con la casa de Cultura, está previsto destinarla a sala de pequeñas representaciones. El estado actual de deterioro del edificio no permite su utilización.
- **Palacio de Errekalde:** Antigua sede de Iragi, alberga en la actualidad el Laboratorio Museoa con la exposición de los elementos y materiales que proceden del antiguo Real Seminario de Bergara. Contiene secciones de Física y Química, Biología y Mineralogía y Fósiles. Las series instrumentales de Física y Química datan de los siglos XVIII y XIX.

Está redactado un primer anteproyecto para rehabilitar el edificio destinado a cocheras y cuarto de calderas para alojar en el mismo una sala de conferencias ligada a la actividad del museo.

- **Local de exposiciones en la planta baja del palacio Aroztegi:** Situado en el número 7 de la calle Barrenkalea se destina a local de exposiciones.
- **La Iglesia ligada al edificio del Real Seminario:** La antigua iglesia del Real Seminario con los locales anejos, se ha rehabilitado como sala de usos múltiples preferente culturales. Se encuentra funcionando en la actualidad.

En la presente 1ª Modificación del Plan Especial no se prevén nuevas reservas de suelo para la implantación de nuevos Equipamientos de carácter cultural en el Casco Histórico.

EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER DOCENTE

En el Casco Histórico se ubican varios de los centros escolares a nivel municipal e incluso supramunicipal como son:

- **Sede de la UNED en el edificio del Real Seminario:** Se están realizando en la actualidad obras de rehabilitación integral del edificio para su consolidación como sede definitiva de la UNED.
- **Ikastola Aranzadi:** Se trata de un centro escolar concertado ubicado en el edificio situado más al Oeste del conjunto que formaba el Real Seminario. Se completa con un amplio patio utilizado como espacio de recreo y de actividades deportivas.

- **Euskaltegi municipal, centro de educación para Personas Adultas (EPA) y KZgune en el palacio de Irizar:** El edificio del Palacio de Irizar ha sido objeto de una rehabilitación integral para albergar los usos señalados de Euskaltegi municipal, el centro de Educación para Personas Adultas (EPA), y el centro KZgune, centro adscrito a la Dirección de Informática y Telecomunicaciones del Gobierno Vasco. Actualmente se encuentra en pleno uso.

En la presente 1ª Modificación del Plan Especial no se prevén reservas de suelo para la implantación de nuevos Equipamientos de carácter docente en el Casco.

EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER DEPORTIVO

En el Casco Histórico no existen espacios públicos específicos destinados a las práctica deportiva. Únicamente el **patio del Real Seminario**, utilizado preferentemente por los alumnos de la Ikastola Aranzadi, se destina a zona de recreo y actividades deportivas.

En la presente 1ª Modificación del Plan Especial no se prevén reservas de suelo para la implantación de nuevos Equipamientos de carácter deportivo en el Casco Histórico.

EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS

A pesar de tratarse de equipamientos no de carácter público, por su importancia en la historia y estructura física del Casco Histórico se nombran los siguientes:

- **Iglesia Parroquial de San Pedro:** Ubicada en la plaza Ariznoa. Se ha rehabilitado recientemente.
- **Iglesia Parroquial de Santa Marina:** Ubicada en la plaza Oxirondo fue rehabilitada totalmente incluidos los retablos hace pocos años.
- **Iglesia y Convento de las Franciscanas Clarisas:** Ubicado en la calle Goenkalea en la zona alta del Casco Histórico. Hace unos años se realizaron obras como la instalación del ascensor y la mejora de la instalación de calefacción además de las habituales obras de mantenimiento, aunque se desconoce la situación real del edificio.

- **Capilla de Mizpirualde:** Situada en la plaza Madalena junto a la residencia de ancianos. Su estado actual de conservación es correcto después de las obras que se ejecutaron hace ya unos años.

En la presente 1ª Modificación del Plan Especial no se prevén reservas de suelo para la implantación de nuevos Equipamientos de carácter religioso en el Casco.

EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS

Como equipamiento recreativo de carácter público únicamente cabe señalar en el Casco Histórico el **edificio de la antigua cárcel** adosado a la fachada posterior del Juzgado que se utiliza como espacio recreativo-cultural para los jóvenes.

En el plano PROPUESTA P.05 se grafian distinguiendo con distintas tramas los Sistemas de Equipamientos Comunitarios Primarios públicos existentes en el Casco Histórico con los usos actuales.

5.2.4.- Trazado y características del Sistema de transportes y comunicaciones:

SISTEMA VIARIO Y PROPUESTAS

Ni el Plan Especial vigente ni la 1ª Modificación del Plan prevén la apertura de nuevas calles o reforma en la traza de las existentes dentro del ámbito del Casco Histórico.

APARCAMIENTOS PUBLICOS

La estrechez de las calles del Casco no permite su utilización como aparcamientos más que en las calles Mizpildi, Komenio, un tramo de Ramón María Lili y algunos tramos de la calle Zubieta con un total aproximado de 35 plazas. En el paseo Bideberri, una vez finalizadas las obras de reordenación y urbanización resultaron 29 plazas si se incluyen las previstas para la carga y descarga.

El mayor espacio para aparcamiento se ubica actualmente en la plaza de Oxirondo con capacidad para 61 vehículos. Esta utilización no se considera la más

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

idónea para el frente de la iglesia, aunque su situación en el borde del Casco, el hecho de que el uso actual no afecte negativamente a la circulación de vehículos por el interior del Casco, y la falta general de plazas de aparcamiento en la zona, hace que no se proponga su eliminación en la presente 1ª Modificación. En situación similar se encuentra la plaza Madalena en la que no está prevista ninguna actuación para reordenar el espacio existente.

Existen otros dos espacios destinados a aparcamiento limitado la plaza de San Martín Aguirre para los servicios del Ayuntamiento, además de las pocas plazas ordenadas en el frente del Real Seminario con tiempo de aparcamiento muy reducido.

Sin contabilizar estas últimas plazas resultan para todo el Casco un número aproximado de 125 plazas en superficie, cifra muy escasa, y más teniendo en cuenta que la mayor reserva se sitúa en la plaza Oxirondo bastante alejada del Casco.

Para paliar este déficit, ya en las Normas Subsidiarias del año 1996 y también en el posterior Plan General, se prevé la construcción de un aparcamiento rotatorio de hasta dos plantas en el subsuelo del patio del Real Seminario con una capacidad aproximada de 180 vehículos. La dificultad de financiar su construcción y explotación ha motivado que hasta el momento no se haya ejecutado.

El hecho de que en los últimos años se hayan promocionado grupos de viviendas con gran número de plazas de garaje en sótano en solares del Casco, como ocurre con las promociones de la manzana de Arruriaga (Burdinate) y de la calle Kruz Gallastegi, o contiguos al mismo como las nuevas construcciones de la calle Ibargarai, reduce en parte el déficit de plazas para los residentes del Casco pero, por los estudios realizados desde el Gobierno Municipal, no lo resuelve

Por eso, el Gobierno Municipal ha considerado necesario reiniciar la iniciativa de construir el mencionado garaje subterráneo en el patio del Seminario. Por ello, se mantiene la posibilidad de su construcción en el presente documento de la 1ª Modificación del Plan Especial.

PASEOS PEATONALES

Como se ha repetido anteriormente, se pretende ir peatonalizando progresivamente las calles del Casco Histórico propiamente dicho, no las del arrabal de

Zubieta ni la calle Masterreka que deben seguir manteniendo su tráfico de vehículos actual. Por ello no se proponen nuevos espacios peatonales específicos.

Si resulta cierto que en algunas de las calles se tendrá que seguir admitiendo el tráfico controlado de vehículos en coexistencia con los peatones para poder acceder a los edificios de Equipamiento y Servicios que existen en el Casco, como son la Casa Consistorial, el Juzgado y la Residencia de Ancianos de Mizpirualde, este último en la plaza Madalena, además de la iglesia de San Pedro. También requerirán el acceso controlado de vehículos otros edificios de Equipamiento, los residentes y los comercios existentes para surtirlos de suministros.

Tendrán la consideración de viales exclusivamente peatonales los cantones en general, como el cantón de Ikerleku, Ostetako bidea, excepto para los vehículos autorizados mientras dure dicha autorización, el cantón que une la calle San Pedro con Zabalotegi, el cantón de Laudantz en el tramo que se prolonga hasta la calle Koldo Eleizalde y los cantones transversales del Casco primitivo de Arrese y Erromagalartza.

ACABADOS SUPERFICIALES DE PLAZAS Y CALLES

Todas estas calles y plazas para las que está previsto un uso fundamentalmente peatonal con posibilidades de coexistencia para el paso de vehículos tendrán una sección constructiva y una ordenación de los elementos de mobiliario urbano que permitan el uso mixto señalado.

En los últimos años se han reurbanizado en su totalidad las calles San Pedro, Artekalea, Arruriaga y Goenkalea con unos materiales y criterios que se pretende tengan continuidad en las urbanizaciones del resto de las calles para las que se prevé el uso mixto de coexistencia. Por ello se recoge en el plano PROPUESTA P.04 del presente Plan el esquema del tratamiento superficial a aplicar. A petición de los residentes del Casco se cuidará que las franjas de pavimento liso de losas de piedra contiguas a los edificios sean algo más anchas, con anchos mínimos de 120 cm para facilitar el paso de las sillas de rueda y los coches de niño.

Las plazas San Martín Agirre y Ariznoa tendrán un tratamiento singular. La plaza de Oxirondo en su parte central y la de Madalena se mantendrán con el actual tratamiento superficial mientras se utilicen como aparcamiento de vehículos.

5.2.5.- **Propuestas de intervención en las Unidades Edificatorias:**

Como se ha expuesto anteriormente, cada uno de los edificios del Casco Histórico, constituye una Unidad Edificatoria a los efectos de regular las intervenciones constructivas posibles en los mismos. Estas intervenciones se ajustarán a los criterios contenidos en los Anexos II, III y IV del *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* en función del nivel de protección que se les asigna en el *DECRETO 96/2003, de 29 de abril*, en el *Catálogo del Plan General* vigente en Bergara y en el presente documento de la 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación.

Las propuestas de intervención en cada edificio se detallan en el documento escrito del Régimen de Protección a aplicar, en las Fichas individualizadas de cada Unidad Edificatoria y en los Planos del documento.

5.2.6.- **Usos actuales y previstos en las distintas Unidades Edificatorias:**

El Plan Especial de Rehabilitación vigente, fija en las Fichas individualizadas de cada Unidad Edificatoria de uso preferente residencial, los usos posibles en cada una de las plantas. En las planta bajas, se han mantenido los usos tradicionales terciarios además de los semejables de oficinas y equipamiento. Únicamente en algunos edificios concretos se admite el de vivienda y garaje.

Como se ha señalado anteriormente, dado el cierre progresivo que se está produciendo en los comercios del Casco, el documento de la 1ª Modificación del Plan Especial contempla la posibilidad de dotar de otros usos a las plantas bajas como puede ser el de vivienda y garaje en unas condiciones concretas.

Estos posibles nuevos usos se concretan en el Régimen de Protección a aplicar, en las Fichas Individualizadas de las distintas Unidades Edificatorias y en el Plano PROPUESTA P.03.2.

5.2.7.- **Cuadro resumen de la ocupación del suelo con los distintos usos:**

El cuadro resumen de la ocupación del suelo del ámbito del casco histórico con los distintos usos es el siguiente:

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

| | |
|---|-----------------------------|
| - Superficie total ámbito del Casco histórico | 174.292,00 m ² . |
| - Suelo destinado a edificios con uso preferente residencial con tolerancia de otros usos incluidos albañales y patio | 40.427,75 m ² . |
| - Suelo destinado a huertas y jardines privados vinculados a los edificios | 40.575,22 m ² . |
| - Suelo destinado a viales de coexistencia con circulación mixta peatonal y rodada esta última con control horario | 7.619,63 m ² . |
| - Suelo destinado a paseos peatonales | 11.998,34 m ² . |
| - Suelo destinado a vial rodado de vehículos | 5.754,00 m ² . |
| - Suelo destinado a aparcamiento de vehículos | 1.483,66 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de parques y jardines públicos | 34.250,79 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de espacios libres | 15.199,91 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de Equipamiento Comunitario público Cívico-Administrativo | 2.096,80 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de Equipamiento Comunitario público de uso cultural y espectáculos | 2.441,36 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de Equipamiento Comunitario público de uso docente | 4.215,16 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de Equipamiento Comunitario público de uso deportivo (patio Real Seminario)..... | 3.075,09 m ² . |
| - Suelo destinado a Sistema de Equipamiento Comunitario Privado de uso religioso..... | 5.156,47 m ² . |

5.3.- REDES DE INSTALACIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

La definición de las nuevas redes de instalaciones de infraestructuras y servicios ha sido recogida en los distintos Proyectos de Urbanización de las calle del Casco Histórico ya redactados. En los posteriores que se redacten del resto de calles y plazas se recogerá la definición de las nuevas redes que correspondan. En cumplimiento de lo que dispone el Artículo 14.4 del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril*, se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, la instalación de nuevas líneas superficiales o aéreas.

5.4- SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS URBANÍSTICAS:

La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en su Artículo 2, establece la exigencia de aplicar las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utiliza-

ción de espacios públicos urbanizados en las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en los espacios públicos urbanizados.

Algunas de las calles del Casco, como ocurre con las calles Komenio y Mizpildi y los cantones, superan las pendientes máximas que señala el Artículo 14 de la Orden de referencia para las rampas. En todos los casos existen recorridos alternativos aunque, en algún caso, como ocurre en la calle Mizpildi resulten excesivamente largos. Conviene señalar que esta calle con la calle Komenio son los accesos directos desde la plaza Consistorial a la plaza Madalena en la que se sitúa la residencia de ancianos de Mizpidualde. La fuerte pendiente de ambas dificulta en gran manera la movilidad de los ancianos residentes y también de los familiares que acuden a visitarles, en muchos casos, también personas de edad avanzada.

La sección transversal que las calles que se reurbanizan se resolverá manteniendo sensiblemente la misma rasante en toda la sección sin elevar las aceras. La recogida de las aguas de lluvia y los sumideros se colocarán en el centro de las calles, tal y como se representa en el esquema previsto para el acabado superficial de las calles de coexistencia.

En el presente Plan no se proyectan nuevas calles sino que únicamente se propone la reurbanización de las existentes. En cualquier caso, en los Proyectos de Urbanización que se redacten, se cumplirán estrictamente todas las exigencias de la mencionada Orden relativas a la pavimentación, detalles constructivos de los paseos peatonales, escaleras, rampas, mobiliario urbano y demás elementos. También, en la señalización de las plazas de aparcamiento se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 35 de la misma Orden.

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN

1.- Antecedentes normativos

El *DECRETO 96/2003, de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara (Gipuzkoa)*, dispone:

Artículo 1.– *Declarar al Casco Histórico de Bergara (Gipuzkoa) como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental.*

Artículo 2.– *Establecer como delimitación del Bien la que consta en el Anexo I del presente Decreto, en base a las razones esgrimidas en el mismo.*

Artículo 3.– *Proceder a la descripción formal del bien calificado a los efectos que la vigente legislación sobre Patrimonio Cultural prevé, en los términos expresados en el Anexo II del presente Decreto.*

Artículo 4.– *Aprobar el régimen de protección del Casco Histórico de Bergara, que se establece en el Anexo III del presente Decreto.*

Disposición Adicional TERCERA.– *El Departamento de Cultura instará al Ayuntamiento de Bergara para que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.*

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Adicional, el Ayuntamiento de Bergara tramitó hasta su aprobación definitiva los siguientes documentos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2009 y publicado en el BOG el 27 de julio de 2009.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (PERCH), aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Bergara celebrada el 25 de febrero de 2013 y publicada su parte normativa en el BOG el 4 de abril de 2013.

2.- Delimitación del Bien.

La delimitación del ámbito objeto de la 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación es la misma que la recogida en el *Plan Especial de Rehabilitación* que se modifica con la incorporación de los terrenos del Parque Errekalde que recoge el *DECRETO 126/2016, de 6 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara (Gipuzkoa)*.

La Disposición Adicional SEGUNDA del Decreto establece que, *el Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura instará al Ayuntamiento de Bergara a que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a la nueva delimitación que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.*

El Ayuntamiento de Bergara, en cumplimiento de lo dispuesto en dicha Disposición Adicional y por la necesidad de introducir una serie de modificaciones en el Plan Especial de Rehabilitación aprobado, redacta el presente documento para su tramitación.

3.- Descripción formal del Bien calificado.

La 1ª Modificación del Plan Especial que se propone no afecta a la descripción formal del Bien Calificado del documento del Plan vigente.

4.- Régimen de Protección del Casco Histórico.

Serán de aplicación en el ámbito del Casco Histórico las disposiciones recogidas en el Artículo 5.- Prescripciones generales, del Anexo III del Decreto de continua referencia con las actualizaciones y concreciones introducidas en el Título II del Plan Especial aprobado, y las nuevas que se proponen en el Título II del presente documento.

5.- Innecesariedad de tramitar un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

La Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, determina en el punto A) del Anexo I, la lista de planes sometidos al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental que en el caso de los planes especiales se limita a los que afecten al suelo no urbanizable. No es por tanto exigible su tramitación dentro del proceso de trami-

tación de la presente modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bergara.

Tampoco resulta necesaria la tramitación del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental de la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aprobada en las Cortes Generales y publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 296, de 11 de diciembre de 2013, ya que en los Anexos I, II y IV que enumeran los proyectos que deben someterse a la tramitación de evaluación ambiental ordinaria y simplificada, y los planes y programas que deban también someterse.

Por otro lado, la presente modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico únicamente modifica determinaciones del Plan vigente referidas a intervenciones puntuales en el interior de los edificios del Casco, limitándose a regular las instalaciones de los elementos de comunicación vertical, como escaleras y ascensores, o a modificar los existentes, y a posibilitar nuevos usos sin impacto ambiental en el entorno en los locales de planta baja de algunos edificios.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 1.- Objeto del Régimen de Protección.

El Régimen de Protección que contiene la presente 1ª Modificación del Plan Especial, recoge y acomoda de manera más pormenorizada el contenido del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril*, debiendo someterse al mismo la conservación de los bienes afectados por la calificación y ajustarse los instrumentos de planeamiento urbanístico a sus estipulaciones.

A los inmuebles y elementos declarados como Bien Cultural Calificado con la categoría de Monumento les será de aplicación el Régimen específico de la declaración.

Estos edificios y elementos así declarados son:

- El Retablo Mayor de la Parroquia de Santa Marina de Oxirondo declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- El Jardín del Palacio de Irizar declarado según Orden de 17 de marzo de 2009 por la que se inscribe el jardín del Palacio de Irizar, sito en Bergara (Gipuzkoa) como Bien Cultural con la categoría de Monumento.
- El Retablo Mayor de la Iglesia de San Pedro declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- El Político de San Migel en la Iglesia de San Pedro declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- La casa Arrese en Barrenkalea nº 30 incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con categoría de Monumento el 14 de septiembre de 1998.

La Iglesia y los retablos de Santa Marina han sido rehabilitados hace muy pocos años. Recientemente han finalizado las obras de rehabilitación del Jardín del Palacio de Irizar dentro de las de rehabilitación del propio Palacio, y también se la rehabilitado recientemente la iglesia de San Pedro. La casa Arrese también fue rehabilitada en sus elementos comunes hace unos años recuperando en la fachada de la planta baja hacia Barrenkalea los huecos iniciales. Todas estas obras se realizaron con la autorización del Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

El Régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación a todo tipo de intervención urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como al uso de las parcelas, edificios y espacios libres de todo el ámbito de la presente 1ª Modificación del Plan.

Artículo 3.- Vigencia.

Las disposiciones que contiene el Régimen de Protección de la presente 1ª Modificación del Plan Especial entrarán en vigor cuando se publique en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Plan, y subsistirán mientras no sean derogadas por la aprobación de otro Régimen de Protección.

Artículo 4.- Aceptación

Los conceptos utilizados en el presente documento de Régimen de Aplicación se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en artículo 3º del Código Civil. Los conceptos principales que se emplean corresponden a los que, con idénticas denominaciones, utiliza la vigente *LEY 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo*, y la *LEY 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco*.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL

Artículo 5.- Contenido.

La presente 1ª Modificación del Plan Especial recoge los niveles de protección fijados en el *DECRETO 96/2003, de 29 de abril*, que fueron actualizados en el **Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico** aprobado con posterioridad. Además, propone algunas modificaciones puntuales en algunos Artículos del Plan vigente que se justifican al comprobar, que en los años transcurridos desde la aprobación del **PERCH**, no se ha conseguido una mayor reactivación del Casco Histórico.

Estas modificaciones se refieren básicamente a los usos previstos para las plantas bajas de los edificios y a la demanda de los residentes de los edificios del Casco Histórico de mejorar las condiciones de accesibilidad de los mismos instalando ascensores, tanto en los edificios residenciales existentes como en aquellos para los que se proponen intervenciones de rehabilitación integral o sustitución.

Artículo 6.- Prescripciones generales.

Serán de aplicación en el ámbito del Casco Histórico las disposiciones recogidas en el Artículo 5.- Prescripciones generales, del Anexo III del Decreto de continua referencia, y en el Capítulo IX.- INTERVENCIONES URBANIZADORAS:

- 1.- Todas las intervenciones a ejecutar en los espacios públicos tenderán a potenciar el carácter y la estructura urbana de los mismos para lo que se fija, como tratamiento superficial en calles y cantones, el ya ejecutado en las calles San Pedro, Artekalea y Arruriaga con las modificaciones en la sección de la calle y el acabado superficial que se detalla más adelante. Las plazas podrán tener un tratamiento específico. El mobiliario urbano se integrará y armonizará con el carácter ambiental del conjunto.
- 2.- Todos los edificios incluidos en los niveles de protección del presente Régimen de Protección estarán sujetos, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la *LEY 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*.

- 3.- Los tipos de intervención de rehabilitación a que se refiere el presente Régimen de Protección son los desarrollados en el *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.
- 4.- Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados como Bien Cultural Calificado con la categoría de Monumento o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuentan con un Régimen de Protección específico, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación complementaria.
- 5.- Los propietarios de los bienes afectados por el presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la *LEY 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco* en sus art. 20 y 35, y por el art. 24 d) de la *LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

Artículo 7. – Obligatoriedad:

Todos los actos de edificación y usos del suelo y edificios previstos en el Artículo 207 de la *LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y en el Artículo 19 de las **Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana** vigente que se ejecuten dentro del ámbito al que se refiere la presente 1ª Modificación del Plan Especial, deberán ser precedidos de la oportuna licencia municipal, o, en caso de subrogación, del Departamento correspondiente de la Diputación Foral, y se ajustarán a estas Ordenanzas y aquellas otras de carácter general que sean de aplicación complementaria o subsidiaria en el municipio.

La DISPOSICION TRANSITORIA del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara*, establece que,

“las intervenciones que deban realizarse sobre el Área afectada quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral, la cual habrá de ser previa a la concesión de la licencia municipal, tal y como se establece en el artículo 29.1 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco”.

El referido Artículo 29.1 dispone que

“1.- Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados y su entorno, salvo las contempladas en el artículo 33, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral afectada. Dicha autorización será previa a la concesión de la licencia municipal. Cuando se trate de bienes culturales destinados al culto religioso, habrán de tenerse en cuenta las exigencias que dicho uso requiere”.

Y el Artículo 33 de la misma Ley, que,

Las intervenciones sobre conjuntos monumentales que hayan sido previstas en planes de ordenación territorial y urbana y/o en los planes especiales de protección del área afectada por la declaración de bien cultural informados favorablemente por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco serán autorizadas directamente por los Ayuntamientos. Dichas autorizaciones o licencias deberán ser comunicadas en el plazo de diez días a la Diputación Foral correspondiente, quien podrá ordenar la reposición del bien afectado a su estado original en el caso de que aquéllas sean contrarias al régimen de protección aprobado al efecto.

Tal y como establece el Artículo 12.3 del *DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*,

Los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. Cuando los Planes Especiales de Rehabilitación afecten a conjuntos monumentales calificados o inventariados el citado informe será vinculante en los términos establecidos en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

Atendiendo a lo señalado, desde que se aprobó definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación vigente, ha sido el Ayuntamiento de Bergara el organismo competente para conceder las oportunas licencias en las intervenciones que se han realizado en el Casco Histórico, y seguirá siéndolo cuando se apruebe la presente 1ª Modificación. Las autorizaciones o licencias que se concedan deberán ser notificadas por el Ayuntamiento a la Diputación Foral en el plazo máximo de 10 días.

Artículo 8. – Aprovechamiento urbanístico en las intervenciones de sustitución y rehabilitación:

El Artículo único de la *LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística*, modifica entre otros el Punto 2 del Artículo 27 de la *LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* estableciendo,

“En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior ...”

En base a lo dispuesto, los propietarios de intervenciones constructivas en las que se produce por aplicación de la presente 1ª Modificación del Plan Especial, un incremento en la edificabilidad respecto de la que tiene actualmente el edificio que se sustituye o se rehabilita en su totalidad,

tendrán la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento.

Tal y como establece el Artículo 12.2 del *DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo,*

“en el supuesto de que dicha participación no diera lugar al menos al pleno dominio de una parcela edificable, dicha participación podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor”.

Este supuesto se aplicará en las intervenciones que se realicen en el Casco Histórico debido a las reducidas dimensiones de las parcelas y edificios y al pequeño incremento de la edificabilidad que por ello se producirá. En cualquier caso, en la valoración económica del 15% que resulte de cesión al Ayuntamiento, se tendrá especial consideración en las condiciones especiales que exigen las actuaciones en el Casco Histórico.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9.- División del territorio en Unidades de Manzana:

Para una mejor sistematización de las intervenciones previstas dentro del ámbito del Plan, se delimitan distintos ámbitos que se denominan Unidades de Manzana (CH) y que coinciden con las agrupaciones de edificios que constituyen las distintas manzanas de edificios. Se representan en el Plano PROPUESTA P.02 de la documentación gráfica. La presente 1ª Modificación mantienen las delimitadas en el PERCH vigente.

Artículo 10.- Unidades Edificatorias:

Se entiende por Unidad Edificatoria (UE) al conjunto formado por una o varias edificaciones con la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica, no pueda enajenarse independientemente, debiendo mantenerse como tal en tanto no sea demolida la o las construcciones que la componen. En la mayoría de los casos cada edificio con su parcela aneja constituye una única Unidad Edificatoria. En la presente 1ª Modificación, se mantienen las mismas Unidades delimitadas en el PERCH vigente.

Artículo 11.- Divisiones, segregaciones y agrupaciones:

Como norma general, sólo podrán efectuarse parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de fincas cumpliendo las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 de la *LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y el Artículo 50 de las *Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana* vigente en Bergara.

En el ámbito del Casco Histórico será además de aplicación lo dispuesto en el Artículo 6 del *DECRETO 96/2003, de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico* que establece:

- 1.- Dada la particular estructura del Casco Histórico Medieval y de las ampliaciones posteriores, y con el fin de preservar las condiciones morfológicas del mismo, se mantendrá con carácter ge-

neralizado el esquema de parcelas existente, al ser considerada su permanencia una circunstancia digna de valoración en sí misma.

- 2.- La conservación de forma y tamaño de la parcela será estricta en el caso de los elementos sometidos al nivel de Protección Morfológica, con las excepciones hechas en el artículo 26. En el resto de los niveles de protección se permite la segregación de parcelas en orden a mantener unas condiciones de escala acordes con las características del Casco Histórico y/o recuperar el sentido original de las parcelaciones (lotes rectangulares), pero nunca en los casos en que la segregación propiciase situaciones contrarias al referido criterio de lotización.

En referencia a lo dispuesto en el Artículo 26 del *DECRETO*, la 1ª Modificación del Plan Especial matiza el contenido del mismo en el Artículo 23 tal y como ya lo hacía el PERCH vigente en el mismo Artículo. En cualquier caso, en la Ficha de cada Unidad Edificatoria, se concreta si es posible o no la segregación de una parte de la parcela inicial.

Artículo 12.- Parcela mínima:

Se establece que cada finca registral actual tendrá la consideración de parcela mínima excepto en los casos en los que se permita la segregación de una porción por estar prevista la cesión de la misma como suelo de dominio público en la correspondiente Ficha, ya sea por limitar con una calle o paseo, o por tratarse de la trasera de las parcelas con límite hacia las cárcavas en las calles Barrenkalea pares, Artekalea pares e impares, Arruriaga impares, Goenkalea impares, Bidekurutzeta del nº 3 al 13, San Pedro pares y Komenio nº 2 y 4, o en las fincas destinadas a equipamientos comunitarios en las que se consolidan las realizadas por tratarse de distintos titulares que vayan a desarrollar distintos usos, como ya ha ocurrido recientemente en la finca ocupada por el Real Seminario.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE USO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 13.- Condiciones del uso específico de Equipamiento Comunitario:

Dentro del ámbito del Casco Histórico existen edificios y terrenos ligados a los mismos con un uso específico de Equipamiento Comunitario público o privado que se consolida en el presente documento en algunos casos y se modifica en otros. La relación de estos usos específicos previstos en las denominadas Unidades de Manzana (CH) es la siguiente:

CH-01: Incluye el Palacio Errekalde y parque anejo. El Palacio está actualmente destinado a centro cultural del Museo Laboratorium, y se propone mantener el mismo uso en el edificio principal y en el de las antiguas caballerizas situado en el lado Norte de la parcela.

El parque ligado al edificio con el nuevo límite que recoge la presente 1ª Modificación mantendrá su condición actual de Sistema General de parque público.

CH-02: Comprende los terrenos y edificios del Convento de las Religiosas Franciscanas de la Trinidad. Se mantiene el actual uso de Equipamiento Comunitario privado destinado a residencia colectiva de las religiosas, y el uso religioso de la Iglesia.

CH-08: Dentro del ámbito de la Manzana se incluye el edificio del palacio de Irizar en el número 33 de la calle Barrenkalea. Se destina a Equipamiento Comunitario público escolar como sede del Euskaltegi municipal, a centro para la Educación para Personas Adultas (EPA), y para centro municipal de formación de nuevas tecnologías, KZgune. El jardín histórico ligado al edificio mantendrá en su integridad la condición de jardín público sin que pueda desvincularse de su relación con el edificio del palacio.

CH-09: Incluye dentro de su ámbito la actual Casa Consistorial. Se mantiene el uso de Equipamiento Comunitario público Cívico-Administrativo para todo el solar ocupado por el edificio incluido el archivo existente en el subsuelo.

CH-10: Contiene el edificio de la Iglesia de San Pedro con su pórtico. Se consolida el uso actual de Equipamiento Comunitario Religioso de carácter privado.

CH-11: Comprende los terrenos ocupados por los edificios del Juzgado y la antigua cárcel además de los edificios números 1 y 3 de la calle Mizpildi.

Para el edificio del palacio de Justicia, se propone mantener el uso actual de Equipamiento Comunitario público como Juzgado comarcal. Para el edificio de la antigua cárcel y terrenos anejos del patio se mantiene el uso actual de Equipamiento Comunitario público de centro recreativo-cultural para los jóvenes. Las condiciones de uso para los edificios 1 y 3 serán las recogidas en el Artículo 14 del presente Régimen de Aplicación.

CH-12: Dentro de la Unidad de Manzana CH-12 se incluye el Equipamiento Comunitario público de carácter religioso de la capilla de Mizpirualde que mantendrá su uso actual.

CH-16: Comprende los terrenos ocupados por los edificios del Real Seminario y patios y jardín anejos. Alberga los siguientes usos que se propone mantenerlos:

- Equipamiento escolar en la sede de la Universidad a Distancia (UNED) en la parte del edificio con frente a la plaza San Martín Agirre.
- Equipamiento escolar de la Ikastola Aranzadi en el edificio situado al lado Oeste lindante con los patios.
- Equipamiento cultural – recreativo como sala de usos múltiples en la antigua iglesia del Real Seminario y en los locales anejos, “Seminarixoa”.
- Uso escolar y deportivo en el patio del seminario situado hacia el Oeste del edificio y en el patio y jardín situados hacia el Este del edificio ocupado por la ikastola. El jardín mantendrá su configuración y uso actual.

En el subsuelo del patio, está prevista la construcción de un aparcamiento de vehículos con un máximo de dos plantas de carácter rotatorio mínimamente en la planta superior. Las posibles adjudicaciones de plazas que pudieran realizarse a particulares serán en régimen de concesión. Prolongando la rampa de acceso prevista a los garajes desde la calle Ibargarai, se podrá habilitar el que dé servicio a los garajes en sótano del edificio a construir en sustitución de los actuales Bidekurutzeta 14 e Ikerleku 2 y 4.

CH-20: Incluye el palacio Errotalde, la ermita de Santa Ana y el parque anejo. El edificio del palacio está habilitado como Casa de Cultura, y la ermita se encuentra actualmente sin uso y pendiente de una rehabilitación integral.

Para el edificio del palacio se propone que se mantenga el actual uso de Equipamiento Comunitario público de carácter cultural. El mismo uso se propone para la ermita una vez rehabilitada. El parque ligado al edificio mantendrá su condición actual de Sistema de parque público.

CH-26: Incluye el conjunto de la Parroquia de Santa Marina de Oxirondo con el edificio de la sacristía y el pórtico, el espacio libre de la plaza de Oxirondo y el parque de Usondo.

Se propone mantener el uso actual de Equipamiento Comunitario privado de uso religioso para la Parroquia en su conjunto.

En el subsuelo del espacio libre de la plaza de Oxirondo, podrá construirse un aparcamiento de vehículos en dos plantas de carácter preferentemente rotatorio. Las posibles adjudicaciones de plazas que pudieran realizarse a otras administraciones o a particulares serán en régimen de concesión.

El parque de Usondo mantendrá su condición actual de Sistema General de parque público.

Artículo 14.1.- Condiciones de uso en el resto de Unidades de Manzana:

El uso preferente en el resto de las Unidades será el residencial que en las Unidades CH-03, CH-05, CH-06 y CH-14 incluye también el de espacio urbano de las cárcavas y patios. Dentro del uso residencial se admiten los siguientes tipos de usos:

- a) **Uso de vivienda:** Se admitirá en las plantas altas de los edificios. En las plantas bajas se regulará el uso de vivienda de la siguiente manera siempre que cumplan con las condiciones de habitabilidad que establece el Artículo 35 del presente documento:
- Se consolida el uso de vivienda en las plantas bajas en los locales que actualmente disponen de la oportuna autorización.
 - También se admitirá el uso de vivienda en planta baja en los siguientes casos:
 - Sin limitación en el número máximo, en las partes de las plantas bajas de las Unidades Edificatorias de la Unidad de Manzana CH-07, CH-17, CH-18 y CH-19 manteniendo el uso terciario en el lado de las calles Barrenkalea y Bidekurutzeta en una profundidad mínima de 10 metros medidos desde la línea exterior de la fachada, medida que podrá ser ajustada según las condiciones de cada edificio. Se exceptúan los números 16 y 46 de la calle Bidekurutzeta y nº 2 de Ramón María Lili en los que el uso de vivienda se extiende a la totalidad de la planta baja y el nº 34 de Bidekurutzeta en el que el uso deberá ser terciario y asimilables.
 - No se permitirá en CH-14 excepto en el nº 12 de la calle San Pedro en el que existe una vivienda anteriormente autorizada.

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- En las CH-11, CH-12 y CH-13 se permitirá el uso de vivienda en todo el local de las plantas bajas de los edificios nº 1, 4, 6 y 8 de la calle Mizpildi, y 13 y 15 de la calle San Pedro. En los edificios 15, 25, 27 y 31 de la calle Bidekurutzeta, manteniendo el uso terciario en el lado de la calle en una profundidad mínima de 10 metros medidos desde la línea exterior de la fachada, medida que podrá ser ajustada según las condiciones de cada edificio.
- Se permitirá el uso de vivienda en la totalidad del local en las plantas bajas de los edificios nº 2 de la CH-2, y en todos los impares de la calle Goenkalea en la CH-3.
- En los edificios pares e impares de la calle Artekalea y en los impares de la calle Arruriaga en las CH-3, CH-4 y CH-5, se permitirá el uso de vivienda excepto en el nº 22 de la calle Artekalea con la limitación de un máximo de 7 viviendas en el conjunto de las dos calles en los próximos 20 años.
- En los edificios 2, 18, 22, 26, 30, 34, 13, 15, 17, 19, 21 y 23 de la calle Masterreka y en el nº 2 de Kruz Gallastegi en las CH-22 y CH-23 se autoriza el uso de vivienda en los locales de planta baja.
- En los edificios pares de la calle Zubieta se autoriza el uso de vivienda en planta baja excepto en el nº 6 con la limitación de un máximo de 7 viviendas en los próximos 20 años.

También será posible habilitar viviendas en los locales de planta baja de los edificios del Casco Histórico, excepto en los destinados a equipamiento, en los siguientes casos:

- Se podrán habilitar viviendas en planta baja cuando se planteen ligadas a una actividad de tipo terciario a desarrollar en la misma planta. El uso residencial lo podrán mantener mientras dure la actividad.
- En todos los locales de planta baja se permitirá el uso de vivienda siempre que la parte destinada a este uso esté ligada a la vivienda de planta primera mediante una escalera interior constituyendo una vivienda en "dúplex". En estos casos, no se podrán separar ambos locales para constituir dos viviendas independientes. En las calles con clara vocación comercial como Barrenkalea, Bidekurutzeta y San Pedro, se mantendrá la exigencia de respetar el uso comercial con un fondo aproximado de 10 metros contado desde la calle.
- En las actuaciones de rehabilitación integral y en las de sustitución de los edificios existentes, se podrán habilitar viviendas en planta baja en todas las Unidades Edificatorias siempre y cuando así vengan propuestas desde el proyecto de rehabilitación o sustitución excepto en las calles con clara vocación comercial, como Barrenkalea, Bidekurutzeta y San Pedro, en las que se mantendrá la exigencia de respetar el uso comercial con un fondo aproximado de 10 metros en el frente hacia la calle. En estas calles, cuando el nivel de protección de las fachadas de planta baja limite los usos comer-

ciales posibles por la imposibilidad de modificarlas, y cuando se justifique que el uso comercial imposibilite la viabilidad económica de la intervención, se podrá autorizar el uso de vivienda en la totalidad del local siempre que, desde el propio proyecto de rehabilitación o sustitución, se justifique esta dificultad funcional y económica. La autorización del uso residencial en toda la planta baja se concederá en estos casos desde la propia licencia municipal.

Dentro del ámbito del Casco Histórico, no será de aplicación la ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTE EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DE BERGARA aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Bergara en sesión del 24 de mayo de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 30 de julio del mismo año 2004 con las modificaciones posteriormente en los cambios de uso de terciario o asimilables a viviendas en los locales de las plantas bajas de los edificios señalados anteriormente.

Los cambios de uso de terciario o asimilables a residencial en el ámbito del Casco Histórico se regularán por lo dispuesto en el Artículo siguiente 14.2.

Los usos de trastero y cuartos para alojamiento de instalaciones se consideran complementarios del uso de vivienda y podrán tener cabida en los locales de planta baja en los que se autoriza el uso de vivienda excepto en los que se prohíbe expresamente.

También se autoriza el uso de vivienda en los espacios bajo cubierta de los edificios siempre que estén ligados físicamente a la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior y se inscriban en el Registro de la Propiedad como elementos anejos e inseparables de las mismas. Estos espacios resultantes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que establece Plan General vigente en Bergara. Únicamente se admitirán las viviendas en la planta bajo cubierta no ligadas física y registralmente a las de la planta inmediata inferior en la actuación de sustitución del edificio Bidekurutzeta 14 – Ikerleku 2 y 4 por un nuevo edificio que deberá respetar las alineaciones y alturas fijadas en la correspondiente Ficha de la presente 1ª Modificación del Plan Especial. Esta excepción se justifica por producirse en el nuevo edificio previsto una reducción importante del aprovechamiento edificatorio actualmente existente.

Tal y como también dispone el Plan General, no se admitirá la legalización de aquellas viviendas existentes en los espacios bajo cubierta como elementos independientes dados de alta a efectos de la contribución urbana e inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento el año 1996.

- b) **Uso de residencia comunitaria:** Únicamente se admiten pequeñas pensiones u hostales cumpliendo la normativa específica de la actividad en la planta baja y primera. Esta actividad podrá extenderse a la totalidad de alguno de los edificios siempre y cuando se cumpla la normativa específica de la actividad y sea compatible con el régimen de protección aplicado al edificio.
- c) **Uso comercial:** Se admite en la planta baja de los edificios. Se podrán habilitar en la planta del sótano, almacenes ligados a la actividad del local en planta baja, pero sin que puedan habilitarse como estancias abiertas al público.
- d) **Uso oficinas:** Se admite en la planta baja. También en la planta primera de los edificios para los que así se determina en las Fichas de las Unidades Edificatorias.
- e) **Usos dotacionales como administrativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo, deportivo, escolar, etc. asimilables a los usos comerciales y de oficinas según los casos:** Al igual que el uso de oficinas se admite en la planta baja. En la planta primera, únicamente se podrán admitir usos dotacionales administrativos, sanitarios y escolares si así se posibilita en las Fichas de las Unidades Edificatorias. Se deberá cumplir, en cada caso, la normativa específica de la actividad que se desarrolle.
- f) **Uso garaje:** Como norma general no se autoriza el uso de garaje de vehículos en la planta baja ni en la planta del sótano de los edificios incluidos dentro del Casco Histórico. Sí se consolidan aquellos que cuentan con autorización previa concedida por el Ayuntamiento a la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

También se autorizará el uso de garaje en planta baja en todas las Unidades Edificatorias cuya Ficha individualizada lo permita.

En las Unidades Edificatorias en las que sea autorizable el uso de garaje en planta baja, todo vehículo deberá tener la posibilidad de entrada y salida directa del local. No se permitirán por ello, las soluciones de guarda de vehículos colocados uno detrás de otro en el interior del local. En todos los casos, la apertura de las puertas de acceso se realizará con mando a distancia o solución similar de forma que el vehículo ocupe la calle el menor tiempo posible en las maniobras de entrada y salida del local.

- g) **Uso industrial:** Se admite en planta baja cuando así se permite en la Ficha individualizada de la correspondiente Unidad edificatoria el uso industrial de primera y segunda categorías. En planta de sótano se podrán habilitar almacenes ligados a los usos industriales de planta baja sin que puedan destinarse a locales de trabajo. En todos los casos, se respetará la normativa específica de la actividad industrial.

Dada la previsión de peatonalizar las calles del Casco Histórico, deberá tenerse en cuenta la limitación que pueda ello suponer para el desarrollo de la actividad industrial antes de conceder las oportunas autorizaciones para el inicio o consolidación de dichas actividades.

Los posibles usos en planta baja de las distintas Unidades Edificatorias se representan gráficamente en el Plano PROPUESTA P.03.2 del presente documento.

Artículo 14.2.- Condiciones a cumplir en las actuaciones de cambio de uso de terciario o asimilables a vivienda en los locales de planta baja del Casco Histórico:

El objeto del presente Artículo es el de regular las actuaciones de cambio de uso de terciario o asimilables a residencial en aquellos locales de planta baja de los edificios del Casco Histórico en los que dicho cambio resulte posible respetando lo dispuesto en el anterior Artículo 14.1,

a) Objeto

Es objeto de este Artículo la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario a residencial, en locales en planta baja ubicados en el Casco Histórico de Bergara.

b) Ámbito de aplicación

Este Artículo será de aplicación en los cambios de uso a vivienda de los locales de planta baja de los edificios residenciales del Casco Histórico.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio. Quedará expresamente prohibida la aplicación de este Artículo a los locales de las plantas de sótano.

c) Intervenciones de cambio de uso.

En las intervenciones de cambio de uso se deberá cumplir lo dispuesto en los Artículos 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63, CONDICIONES DE HABITABILIDAD de las ORDENANZAS del Plan General, y en el Artículo 35 de la presente 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación.

d) Elementos discordantes.

En las intervenciones de cambio de uso de los locales de planta baja se eliminarán los elementos discordantes de dichas plantas bajas que figuran en el listado del presente documento.

e) Acceso a las nuevas viviendas.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse en todos los casos a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible técnicamente, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

f) Precios máximos de venta.

Las nuevas viviendas que resulten del cambio de uso regulado en el presente documento estarán sujetas a la fijación de precios tasados de cara a su puesta en el mercado, en base a los valores de referencia que se citan a continuación.

El precio máximo de venta de una vivienda terminada será el que resulte en el momento de formalizar la venta de considerar la nueva vivienda como Vivienda de Protección Oficial en Régimen General. Este precio será ajustado en función de la superficie útil de la nueva vivienda.

En el caso de que el objeto de la venta sea de un local para su transformación en vivienda y en el que no se hayan realizado obras de acondicionamiento para el nuevo uso, el precio máximo de venta será el 30% del precio máximo que resultaría como Vivienda de Protección Oficial en Régimen General una vez acondicionado.

El precio máximo en segundas y posteriores transmisiones por un plazo de 10 años de la vivienda ya acondicionada será el que en cada momento se establezca como precio de venta de Vivienda de Protección Oficial en Régimen General. Durante el periodo señalado, el Ayuntamiento de Bergara tendrá el derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión a realizar.

g) Consulta sobre la posibilidad del cambio de uso.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando la titularidad del inmueble bajo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Memoria explicativa del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.
- Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio o cárcava caso de que lo haya.
- Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Se señalarán en el mismo plano de planta las chimeneas individuales o comunes del edificio que se utilizarán para la ventilación de baños, aseos y cocinas y salida de humos y gases de combustión de cocinas y calderas. Se señalarán, asimismo, la ubicación de las acometidas existentes al local de agua, electricidad, telefonía y gas, así como los puntos en los que realizar los injertos de la red de saneamiento.
- Justificación del acuerdo de la Comunidad de Propietarios o, en su caso, la justificación de la no necesidad de este requisito en función de los contenidos del título constitutivo de la Comunidad.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los puntos c), d), e) del presente Artículo. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

h) Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, el interesado, deberá presentar en el plazo de dos meses desde la recepción de la consulta favorable, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses.

i) Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización presentando para ello la documentación oportuna que incluirá la declaración de obra nueva con el uso de vivienda.

j) Incremento del Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

Habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción de 18 m² por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada m² de espacio libre-zona verde se fija en la cantidad de 105 euros del año de aprobación de la presente 1ª Modificación del PERCH, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

El abono de la citada carga se realizará con la concesión de la licencia de obras de adecuación del local en vivienda.

CAPÍTULO V

NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 15.- Niveles de protección.- Clasificación:

El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:

- Espacios urbanos.
- Protección Especial.
- Protección Media.
- Protección Básica.
- Protección Morfológica.
- Discordancia.

Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen, determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguientes categorías o niveles de protección parcial:

- Protección Parcial.
- Discordancia Parcial.

Las intervenciones que se realicen serán básicamente las definidas en el Anexo I del **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.**

Artículo 16.- Elementos de singular relevancia.

A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el art. 12.1.e) de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco**, se considerarán como elementos de singular relevancia, todos los inmuebles recogidos en la relación de elementos de Protección Especial.

También se incluyen los inmuebles y elementos declarados como Bien Cultural Calificado con la categoría de Monumento y que en el ámbito del Casco Histórico de Bergara son los siguientes:

- El Retablo Mayor de la Parroquia de Santa Marina de Oxirondo declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- El Jardín del Palacio de Irizar declarado según Orden de 17 de marzo de 2009 por la que se inscribe el jardín del Palacio de Irizar, sito en Bergara (Gipuzkoa) como Bien Cultural con la categoría de Monumento.
- El Retablo Mayor de la Iglesia de San Pedro declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- El Políptico de San Migel en la Iglesia de San Pedro declarado por el Decreto 273/2000, de 19 de diciembre, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, diversos retablos.
- La casa Arrese en Barrenkalea nº 30 incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con categoría de Monumento el 14 de septiembre de 1998.

Artículo 17.- Espacios urbanos objeto de protección.

A efectos del presente Régimen de Protección, se considerarán espacios urbanos aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del conjunto. Son los siguientes:

- Calles y cantones.
- Plazas, parques y jardines.
- Patios y cárcavas.

Las intervenciones a realizar serán las de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano. Dichas intervenciones irán dirigidas a recuperar la configuración primitiva de los espacios urbanos en calles, cantones y cárcavas y a su rehabilitación para que puedan dar servicio a las exigencias actuales.

Los elementos de urbanización sobre los que se debe intervenir son los siguientes:

- La recuperación de las alineaciones anteriores en patios y cárcavas y de las nuevas que se fijan para garantizar las condiciones de habitabilidad de las dependencias con huecos a dichas cárcavas y patios.

- Las redes de todo tipo de infraestructuras y servicios urbanos.
- La pavimentación.
- Los elementos de jardinería.
- El mobiliario urbano.

Artículo 18.- Calles y Cantones.

1.- En las calles y cantones se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose re-tranqueos de ningún tipo. Las intervenciones urbanizadoras que se promuevan seguirán el modelo de las ya realizadas en las calles San Pedro, Artekalea, Arruriaga y Goenkalea con los ajustes que se proponen en el Artículo 42 del presente documento.

2.- Tal y como se recoge en el Plano PROPUESTA P.06, se prevé la progresiva peatonalización de las calles y cantones del Casco propiamente dicho. Esta limitación no afectará a las calles Masterreka, Zubieta y Bideberri. En algunas de las calles del Casco, se admitirá el tráfico controlado de vehículos en coexistencia con los peatones para poder acceder a los edificios de Equipamiento y Servicios existentes, como la Casa Consistorial, el Juzgado, y la Residencia de Ancianos de Mizpirualde en la plaza Madalena. También requerirán el acceso controlado de vehículos otros edificios de Equipamiento, los comercios existentes para surtir de suministros, las viviendas para sus residentes habituales y los garajes autorizados o que se autoricen.

Tendrán la consideración de viales exclusivamente peatonales los cantones en general, como el cantón Ikerleku, Ostetako bidea, excepto para los vehículos autorizados mientras dure dicha autorización, el cantón que une la calle San Pedro con Zabalotegi, el cantón de Laudantz en el tramo que se prolonga hasta la calle Koldo Eleizalde y los cantones transversales del Casco primitivo, como Arrese y Erromagalartza.

El aparcamiento de vehículos se limitará a los emplazamientos que se señalan en el mismo plano. Por lo señalado anteriormente y por su situación periférica respecto del Casco propiamente dicho, mantendrá su condición actual el de la plaza Oxirondo hasta tanto se construya el aparcamiento subterráneo previsto en la plaza y el de la plaza Madalena.

3.- En las obras de urbanización de las calles se procederá a la canalización subterránea de todos los servicios. No se autorizarán nuevos tendidos aéreos por fachada.

Artículo 19.- Cárcavas y patios:

- 1.- Las actuaciones relativas a cárcavas y patios irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación.
- 2.- En el Plano PROPUESTA P.07, se fija un ancho genérico para las cárcavas de 3,00 metros que se concreta según el nivel de protección de los edificios. En las actuaciones de sustitución o de rehabilitación integral con derribo total de la estructura de las Unidades Edificatorias se deberán retranquear sus alineaciones posteriores, ajustándose a las nuevas que se fijan. Esta condición de carácter general podrá ser matizada en los oportunos proyectos en los casos en los que la conservación de determinados elementos preexistentes fuerce el trazado de la alineación de la cárcava, debiendo conservar el ancho de la misma en el margen establecido.
- 3.- Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de cárcavas o patios de cualquier tipo, voladas o en planta baja, debiendo ser eliminadas en cualquier actuación de rehabilitación integral con vaciado interior que se acometa en la Unidad Edificatoria.
- 4.- Las actuaciones de higienización de cárcavas y patios incluirán la canalización de las aguas residuales y fecales que existan. También las de pluviales procedentes de las cubiertas. Incluirán también la construcción de soleras de hormigón con las debidas pendientes y la instalación de sumideros.
- 5.- El suelo que resulte de la ampliación de los patios y cárcavas se cederá al dominio público en el acto de concesión de la licencia municipal.

Artículo 20.- Protección Especial.- Objeto de protección.

Se consideran como elementos de **Protección Especial**, aquellos inmuebles y elementos que, poseedores de un carácter singular y excepcionales valores arquitectónicos, artísticos o culturales, y encontrándose en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales son merecedores de la cobertura más extensa del presente régimen.

Prescripciones para los elementos incluidos en el nivel de **Protección Especial**:

- 1.- Los edificios sometidos a **Protección Especial** son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño.
- 2.- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones.
- 3.- El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la **Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco** y 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** que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.
- 4.- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la **Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco**. El Artículo 23 de la Ley establece que el uso al que se destinen los bienes culturales calificados y los inventariados deberá garantizar su conservación.
- 5.- Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la **Restauración Científica** en el **Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado**.

La **Restauración Científica** respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales podrá prever la realización de las siguientes obras según el referido Decreto:

- a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de las siguientes intervenciones:
 - La restauración de las fachadas externas o internas.
 - La restauración de los espacios internos.
 - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
 - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
 - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyan parte de la Unidad Edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
- Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 - Cubierta. El material de cobertura será el original o equivalente en la actualidad.
- c) La eliminación de los añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente. Se consideran como tales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones exigidas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, telecomunicaciones, calefacción, servicios higiénicos y sistemas que resuelvan la accesibilidad.

Parte de los edificios incluidos en el Listado del nivel de **Protección Especial** son antiguos palacios y casas señoriales que actualmente se destinan o se pretenden destinar a usos de Equipamientos Comunitarios lo que obliga a realizar cambios en zonas secundarias de su interior. En estos casos no se realizarán cambios de distribución que afecten a la organización interna, manteniendo o recuperando a su estado original los elementos fijos de zaguanes, escaleras y distribuidores de planta y estancias que conserven elementos reseñables. El mismo criterio se aplicará en la rehabilitación de los edificios para destinarlos a otros usos como el de vivienda.

Se incluyen en el nivel de **Protección Especial** los elementos del **Listado 1** incluido en la presente 1ª Modificación del Plan Especial, como de singular relevancia.

Artículo 21.- Protección Media.- Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una **Protección Media** aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- No poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

- Poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para las de Protección Especial.

Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de **Protección Media**.

- 1.- El derribo total o parcial de los bienes de **Protección Media** sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco** y 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** que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.
- 2.- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones.
- 3.- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco**. El Artículo 23 de la Ley establece que el uso a que se destinen los bienes culturales calificados y los inventariados deberá garantizar su conservación.
- 4.- Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado**, establece en las categorías A y B de la **Restauración Conservadora**, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

La **Restauración Conservadora categoría A** se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
 - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

- La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del punto quinto del Artículo anterior.

La **Restauración Conservadora categoría B** se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.
- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del punto quinto del Artículo anterior.

En el ámbito del Casco Histórico se incluyen, en el nivel de **Protección Media**, los inmuebles y elementos del **Listado 2** incluido en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

Artículo 22.- Protección Básica.- Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una **Protección Básica** aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- No poseyendo valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluido en el nivel medio de protección para el que se prevén obras de restauración.

- Poseyendo valores arquitectónicos o históricos relevantes, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para los de niveles de protección superiores.

Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de **Protección Básica**.

- 1.- El derribo total o parcial de los bienes de **Protección Básica** sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco** y 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** que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.
- 2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección, serán las reflejadas en el **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado** para el tipo de intervención constructiva denominado **Consolidación**. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de **Reforma** (incluso derribo parcial) en la medida que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.

La intervención **Consolidación** es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales que se encuentran en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para la nueva ejecución.

Las obras comprendidas en una intervención de **Conservación y Ornato** podrán consistir entre otras en:

- a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la dis-

tribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

- b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.
- c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
- e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de **Conservación y Ornato** podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

La intervención **Reforma** aplicable es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

- a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- b) Para adecuar el edificio a las alineaciones interiores de manzana que fija el presente Plan (alineaciones en las cárcavas), y para posibilitar la modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

- Muros internos
 - Pilares, forjados y bóvedas.
 - Cubierta.
- c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.
- d) No se admitirá el vaciado indiscriminado del edificio.

En el Casco Histórico de Bergara se incluyen, en el nivel de **Protección Básica**, los inmuebles y elementos del **Listado 3**, incluido en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

Artículo 23.- Protección Morfológica.- Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una **Protección Morfológica** aquellos inmuebles que careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador del Conjunto.

Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de **Protección Morfológica**.

- 1.- La parcela deberá ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, aunque serán posibles las siguientes alteraciones:
 - Las que establezca la presente 1ª Modificación del Plan Especial para corregir las alineaciones actuales de las Unidades Edificatorias con el fin de mejorar la definición de las vías y espacios públicos.
 - Los cambios de las alineaciones de las fachadas posteriores hacia las cárcavas fijadas en los planos del presente documento que se deberán respetar en las actuaciones de rehabilitación integral con vaciado de la estructura y en las de sustitución de las Unidades Edificatorias.

En los arrabales se podrán plantear alteraciones en las condiciones de forma y dimensiones de la porción de parcela libre de edificación situada en la parte trasera, de conformidad con lo señalado en las fichas específicas de las Unidades Edificatorias.

En aquellas parcelas que se encuentren vacías de edificación, se considerará como zona susceptible de recibir la edificación, a efectos de parcelación, segregación y agrupación mencionadas en los párrafos anteriores, el fondo edificado fijado en el presente Plan.

2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán las reflejadas en el **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado** para el tipo de intervención constructiva denominado **Sustitución**. La disposición en planta de la nueva edificación respetará la de la retícula estructural del edificio sustituido. En las intervenciones de sustitución, únicamente se autorizará la agrupación funcional de una parcela con la contigua formando una única parcela cuando la anchura libre de la parcela sea inferior a 4 metros, sin considerar los muros medianeros.

En las actuaciones de sustitución y en las de rehabilitación integral de dos edificios contiguos en los que se mantienen básicamente los elementos de fachadas y muros medianeros se podrá resolver la accesibilidad a las distintas plantas con un solo núcleo de comunicación vertical de ascensor. En estos casos, se podrán abrir en la medianera común de ambos edificios únicamente los huecos necesarios para el paso de un edificio a otro o para la ubicación de la escalera y ascensor manteniéndose el resto de la medianera.

Se autorizará también la agrupación de dos viviendas de dos edificios contiguos en una única vivienda pudiendo abrir huecos de paso en la medianera común de los dos edificios, aunque no se autorizará el derribo total de dicha medianera.

3.- La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a Protección Parcial relacionados en el presente Régimen de Protección.

4.- En las intervenciones de sustitución, levante o rehabilitación total o parcial, se respetará lo especificado en los Artículos 30, 31 y 32 de la presente 1ª Modificación del Plan Especial en referencia a los siguientes conceptos:

- Alineaciones y rasantes del nuevo edificio.
- Parcelaciones.
- Alturas de aleros y cubreras
- Alturas de pisos y alturas libres.
- Cubiertas y espacios bajo cubierta.
- Cuerpos salientes cerrados y abiertos.
- Elementos salientes.
- Patios
- Esquemas compositivos de los alzados exteriores, con indicación de la actitud a adoptar respecto de los elementos preexistentes, si los hubiera.
- Materiales de acabado y tratamientos de las preexistencias.

En el ámbito del Casco Histórico de Bergara, se incluyen, en el nivel de **Protección Morfológica** los inmuebles del **Listado 4**, incluido en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

Artículo 24.- Discordancia.- Objeto.

El **DECRETO 96/2003, de 29 de abril, por el que califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara**, considera **Discordantes** a efectos del Régimen de Protección, aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue.

Dentro de las prescripciones a las que se someterán los inmuebles y elementos urbanos **Discordantes se** establece que se entenderán como interferencias graves una serie de actuaciones que han conllevado a dichas situaciones. En los Puntos 2 y 3 se fijan las intervenciones autorizadas en estos edificios que serán las de demolición o sustitución, siendo autorizadas también las derivadas del Artículo 101 de la **LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, sobre el deber de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones de Conservación y Ornato, según se definen en el **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación en el patrimonio urbanizado y edificado**.

Según se recoge en el Listado 5 del DECRETO, se aplica el régimen de Discordancia a seis edificios o grupos de edificios, entre ellos el edificio de Ikerleku nº 4 declarado fuera de ordenación por el planeamiento general. El resto lo constituyen edificios de viviendas todas ellas habitadas y algunas como el denominado conjunto Burdiñate y el edificio Masterreka 3, 5, 7, 9 y 2 de Kruz Gallastegi de construcción reciente.

El conjunto Burdiñate y los de la calle Masterreka y Zubieta no se incluían en la primera delimitación del Casco Histórico que estableció el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y que se recoge en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bergara aprobadas el año 1996. Es el **DECRETO 96/2003, de 29 de abril, el que amplía el ámbito del Casco incorporando el arrabal de Masterreka y Zubieta**.

Las actuaciones de Burdiñate e impares de Masterreka se realizaron previas modificaciones puntuales del Plan General y fueron aprobadas por los organismos competentes del Gobierno Vasco y Diputación Foral. Hay que tener también en cuenta que la actuación de los impares de la calle Masterreka se realizó en sustitución de una fábrica textil implantada en la zona a principios del siglo XX, por lo que la trama primitiva en la zona desapareció hace ya más de un siglo.

Por todo ello desde el presente documento se propone que el régimen de **Discordancia** que establece el DECRETO de referencia tenga un carácter meramente testimonial. La demolición y sustitución de los edificios que propone el mismo DECRETO sólo podría hacerse realidad si se produjera una catástrofe, cuando no es lo propio de un planeamiento proponer tipos de intervenciones que se deriven de dichos supuestos.

En cualquier caso, en la situación actual, la propuesta más coherente al menos para el conjunto Burdiñate por su emplazamiento, sería sacarlo fuera del ámbito del Casco Histórico y aplicarle el régimen jurídico que le corresponda desde el propio Plan General.

La relación de inmuebles y elementos urbanísticos del Conjunto Monumental del Casco y arrabales de Bergara que el DECRETO conceptúa como **Discordantes**, son los recogidos en el **Listado 5** de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

VALORACIONES PARCIALES

Artículo 25.- Valoraciones parciales.- Objeto de valoración.

Se podrán efectuar valoraciones sobre elementos que constituyan una parte o aspecto determinado de un edificio, a fin de someterlas a un nivel de protección con independencia del que se establece sobre el edificio del que forma parte.

Según que el resultado de la valoración de los elementos sea positivo o negativo se incluirán los mismos en el nivel de Protección Parcial o Discordancia Parcial.

Artículo 26.- Protección Parcial.

La protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios incluidos en el art.20 del presente Régimen de Protección.

Se incluyen en el nivel de **Protección Parcial**, los elementos del **Listado 6** de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

Artículo 27.- Discordancia Parcial.

La Discordancia Parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados en edificios que globalmente poseen su propia valoración en cuanto a su régimen de protección. Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose en los mismos tan solo las intervenciones derivadas del Artículo 101 de la **LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

Se incluyen en el nivel de **Discordancia Parcial**, los elementos del **Listado 7** de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

CARENCIA DE PROTECCIÓN

Artículo 28.- Carencia de Protección.- Objeto y prescripciones.

Son elementos carentes de protección aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o relevantes para ser objeto de protección.

Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que queda definido en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

CAPÍTULO VI

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 29.- Tipos de intervenciones en las Unidades Edificatorias:

En las distintas Unidades Edificatorias se distinguen tres tipos de intervenciones:

- a) **Intervenciones de sustitución:** Son aquellas en las que se derriba el edificio existente para sustituirlo por otro nuevo.
- b) **Intervenciones de levante sobre las construcciones existentes:** Son las que se realizan sobre las construcciones existentes hasta agotar la altura máxima señalada en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.
- c) **Intervenciones de rehabilitación integral:** Son aquellas en las que se mantiene el volumen actual del edificio con la ocupación en planta y altura actual pero suprimiendo todos aquellos cuerpos de edificación o elementos que se han ido adosando al edificio primitivo a lo largo de los años, tales como ocupaciones en planta baja o cuerpos volados en las cárcavas o patios de manzana, o hacia las huertas anejas al propio edificio, levantes con soluciones calificadas de discordantes que se señalan en los planos, en las Fichas de cada Unidad Edificatoria y en el Régimen de Protección del presente Plan.
- d) **Intervenciones de rehabilitación parcial:** Son las que afectan a una parte de la Unidad Edificatoria, como puede ser la renovación de una vivienda o una planta completa en un edificio.

Artículo 30.- Condiciones generales en las intervenciones de sustitución:

Serán posibles las intervenciones de sustitución en las Unidades Edificatorias con régimen de **Protección Morfológica**, **Discordancia**, **Protección Parcial** manteniendo los elementos objeto de protección, **Discordancia Parcial** eliminando los elementos objeto de discordancia y en los **Carrentes de Protección**. En las Unidades con régimen de **Protección Media** y **Básica** únicamente si se ha autorizado previamente el derribo total o parcial en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco** y 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.

En las intervenciones de sustitución de las edificaciones existentes se respetará lo que dispone la SECCION IV.2.1. del CAPITULO IV.2., **Condiciones de volumen de la edificación** de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara. Además de dichas Ordenanzas serán de aplicación en el Casco Histórico las siguientes:

a) **Alineaciones:**

El nuevo edificio respetará la alineación de todas las fachadas del edificio que se sustituya, excepto en los edificios de las Unidades de Manzana CH-03, CH-05, CH-06 y CH-14 cuya alineación de la fachada posterior se situará respetando lo señalado en los planos PROPUESTA P.05 del presente documento con las condiciones fijadas en el Artículo 19 del presente documento.

Las alineaciones de los cuerpos de edificación calificados como Discordantes no se considerarán consolidadas para fijar las de los nuevos edificios.

b) **Rasantes:**

Las cotas rasantes de referencia respecto de las calles en las plantas bajas de las nuevas edificaciones serán en todos los casos las mismas que las de los edificios que se sustituyen.

Las rasantes para las cárcavas o ampliaciones de las mismas que resulten de las actuaciones de sustitución permitirán la continuidad del espacio libre de la misma y se concretarán en cada proyecto de sustitución.

c) **Parcelaciones:**

La disposición en planta de la nueva edificación respetará la de la retícula estructural del edificio sustituido. Únicamente se autorizará la agrupación funcional de dos parcelas contiguas en una única cuando la anchura libre de alguna de las parcelas sea menor de 4 metros, sin considerar los muros medianeros.

En intervenciones de sustitución de dos edificios contiguos se podrá resolver la accesibilidad a las distintas plantas altas con un solo núcleo de comunicación vertical de ascensor y con una única escalera cumpliendo las condiciones señaladas en el Artículo 23 del presente documento.

d) **Altura de la edificación.**

En los Planos de la serie PROPUESTA P-08 y en las Fichas específicas de cada Unidad Edificatoria se concreta la altura máxima de los aleros en las intervenciones de sustitución o en las de levante de las Unidades existentes.

Las alturas que se fijan en los casos en los que se modifica la actual resultan de considerar como máxima, la altura media de los edificios de Protección Básica del entorno.

e) **Alturas de piso y alturas libres:**

Las alturas de las distintas plantas en las actuaciones de sustitución serán las siguientes:

- Altura máxima de piso en planta baja, es decir entre caras superiores de forjado o solera y forjado 3,50 m.
- Altura libre mínima planta baja con uso terciario 3,00 m.
- Altura de piso en plantas altas de viviendas 2,90/3,00 m.
- Altura libre mínima en plantas altas de viviendas 2,50 m.
- Altura libre mínima en plantas de sótano 2,40 m.

f) **Cubiertas:**

Las cubiertas de los nuevos edificios se resolverán a dos aguas con los aleros horizontales y las cumbreas paralelas a la alineación de la fachada principal, salvo en los casos singulares de edificios de final de manzana o de encuentro de calles. La pendiente máxima de los faldones será del 35%.

Sobre esta línea envolvente de la cubierta únicamente podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas, antenas de radio y televisión, pararrayos y otros asimilables. Los ascensores se resolverán con soluciones que no precisen la construcción de casetones que se eleven sobre el perfil de la cubierta, aunque en casos excepcionales en los que no exista otra posibilidad para su instalación hasta la última planta habitada, se permitirá realizar la elevación mínima necesaria. En este caso, se deberá justificar que no existe otra posibilidad para instalar el ascensor, y se mimetizará con la cubierta la parte sobreelevada.

g) **Espacios bajo cubierta:**

En las intervenciones de sustitución, en el espacio que resulta bajo la cubierta, se podrán alojar los cuartos de instalaciones y los trasteros ligados registralmente a las viviendas del

mismo edificio. También podrá destinarse a ampliación de la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior con la que constituirá una unidad registral inseparable y deberá estar comunicada interiormente. La parte de vivienda que se distribuya en el espacio bajo cubierta no podrá disponer de acceso directo desde la escalera común del edificio excepto en los casos en los que el ascensor llegue hasta dicha planta.

Tal y como señala el Artículo 14 del presente Régimen de Aplicación, únicamente se admitirán las viviendas en la planta bajo cubierta no ligadas física y registralmente a las de la planta inmediata inferior en la actuación de sustitución del edificio Bidekurutzeta 14 – Ikerleku 2 y 4 por un nuevo edificio que deberá respetar las alineaciones y alturas fijadas en la correspondiente Ficha de la presente 1ª Modificación del Plan Especial. Esta excepción se justifica por producirse en el nuevo edificio previsto una reducción importante del aprovechamiento edificatorio actualmente existente.

h) **Cuerpos salientes cerrados:**

Las fachadas serán planas no permitiéndose la construcción de cuerpos salientes cerrados ni miradores.

i) **Cuerpos salientes abiertos:**

Únicamente se permitirán los cuerpos salientes abiertos o balcones individualizados con los huecos de fachada, con un frente máximo igual al hueco más 0,20 metros a cada lado de la cara de la mocheta del hueco y con un saliente máximo de 0,30 metros. El canto de los balcones terminado no será mayor de 0,15 metros, sea cual sea el material con el que estén contruidos.

Quedan totalmente prohibidos los cuerpos salientes abiertos a las fachadas a patios de manzana, cárcavas o albañales. También a los patios de parcela o de luces.

j) **Elementos salientes:**

Se distinguen los siguientes tipos:

j.1) **Elementos salientes permanentes:**

- Aleros: en las actuaciones de sustitución, los aleros en las fachadas a las calles, espacios públicos y cantones tendrán un saliente máximo de 0,50 metros. En los aleros a cárcavas y patios de manzana el saliente máximo del vuelo será de 0,30 metros.

En todos los casos los cantos de los aleros no tendrán nunca más de 0,15 metros y se atenderán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco Histórico.

- Marquesinas: Se prohíbe la construcción de marquesinas en las fachadas de todas las Unidades Edificatorias, tanto en planta baja como en las plantas altas.
- Otros elementos salientes permanentes: Otros elementos salientes permanentes como pilastras, zócalos, cornisas y otros elementos compositivos de las fachadas, no podrán sobresalir más de 0,10 metros en las plantas bajas ni más de 0,20 metros en las plantas altas.

En ningún caso se admitirá la instalación de vitrinas adosadas por el exterior al plano de las fachadas.

j.2) Elementos salientes no permanentes. - Rótulos y anuncios:

Los rótulos y anuncios en las plantas bajas de los edificios se dispondrán, cuando se coloquen en los elementos ciegos de las fachadas, a base de letras sueltas construidas en materiales nobles, o de letras rotuladas sobre placas transparentes de policarbonato o similares adosadas a las mismas. No podrán llevar ningún tipo de iluminación. También podrán disponerse dentro de los huecos de las fachadas e integrados con las carpinterías de cierre de las mismas. En estos casos, el propio rótulo podrá llevar integrada iluminación.

En las plantas altas se dispondrán, en todos los casos, integrados en los huecos de las fachadas.

No se permitirán los anuncios o rótulos salientes respecto de la línea de fachada tipo bandera excepto en los servicios públicos como las farmacias. En esos casos, los rótulos podrán ser luminosos.

k) Patios:

Dentro del ámbito del Casco Histórico se distinguen los siguientes tipos de patios de acuerdo con lo que establece el Artículo 56 de las Ordenanzas del Plan General:

k.1) Patios de Manzana y Cárcavas:

Las alineaciones de los edificios que se sustituyen respecto de los patios de manzana, albañales o cárcavas serán los que se señalan en los Planos de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

No se permitirán otras ocupaciones en los patios o albañales que las de los aleros de las cubiertas con las limitaciones señaladas anteriormente, las tuberías bajantes y las acometidas generales de los edificios, nunca otras construcciones, instalaciones ni siquiera elementos no fijos, como muebles, despensas etc. que sobresalgan de la alineación de la fachada.

k.2) Patios de Parcela o de Unidad Edificatoria:

La dimensión mínima en los patios de Parcela o Unidad Edificatoria será tal que disponga de una superficie mínima de 7,00 metros cuadrados y anchura mínima en dos caras no menor de 2,00 metros. Dicha sección deberá quedar libre en toda la altura del patio sin que pueda estar interrumpida en ningún punto por ningún elemento saliente ni siquiera por aleros de la cubierta.

l) Esquemas compositivos de las fachadas y actitud a adoptar respecto de los elementos preexistentes:

Se reproducirán sensiblemente los esquemas compositivos de las fachadas de los edificios que se sustituyen al objeto de que se mantenga la imagen de la calle o plaza en la que se ubican.

Los huecos de las fachadas se organizarán en ejes verticales que pasarán por el centro de los mismos en todas las plantas incluida, siempre que resulte posible por la ubicación del portal, la planta baja.

En una misma fachada, los ejes verticales se dispondrán manteniendo entre sí la misma distancia, que no será inferior a 2,20 metros excepto en algún caso particular en el que se reproduzca la fachada existente y no se alcance el ancho señalado. Los huecos de fachada respetarán una distancia mínima de 0,60 metros en planta baja y de 0,80 metros en las plantas altas respecto de la esquina o línea de separación de dos edificios contiguos (eje de la medianera)..

l.1) Tratamiento de huecos en plantas bajas:

Sólo se podrán abrir huecos sobre los ejes verticales que se adopten en cada fachada que tendrán la consideración de ejes de simetría. Todos los huecos serán rasgados hasta el pavimento.

La anchura máxima de cada hueco, medida en la cara exterior del cierre será igual al 75% de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada. La línea de los dinteles de todos los huecos de una misma fachada será horizontal incluso en los casos de calles con pendiente.

El cerramiento del hueco se situará a una profundidad no menor de 0,30 metros respecto al paramento exterior del cierre de fachada. En el caso de que, debido a la actividad que se desarrolla en el local las puertas deban abrirse hacia el espacio exterior, se retranquearán la profundidad necesaria para que con la apertura no se invada el espacio público.

l.2) Tratamiento de los huecos en las plantas altas.

Se situarán únicamente en los ejes verticales cumpliendo las condiciones de simetría respecto de dicho eje antes señaladas.

En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco, medida en la cara exterior del paramento, será igual al 50% de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada. La altura de los huecos será la misma en todos los de la misma planta, situándose el dintel al menos a 0,30 metros por debajo de la cara inferior del forjado horizontal superior al hueco.

El cerramiento del hueco se situará respetando una mocheta mínima de 0,25 metros de fondo.

m) Materiales de acabado y tratamientos de las preexistencias.

m.1) Fachadas: Se utilizarán los siguientes materiales de fachada:

- Plantas bajas: Todas las plantas bajas de los edificios se terminarán con sillería de piedra caliza similar a la existente en otros edificios de la zona, o de piedra arenisca de la región. La textura del acabado será también similar a la de otros edificios, nunca pulida. Se admitirán también aplacados de las piedras mencionadas con un grueso de la piedra nunca inferior a 4,00 centímetros y resolviendo las es-

quinas y mochetas con piezas únicas en ángulo o con soluciones constructivas que las simulen.

En las actuaciones de sustitución de edificios que presenten la planta baja ejecutada en sillería se conservará la preexistencia siempre que sea recuperable y no se encuentre alterada con actuaciones anteriores.

- Plantas altas: Los entrepaños de las fachadas se resolverán preferentemente con revocos pintados y con estucados. Cuando se utilicen aplacados de piedra, el grosor de la misma no será nunca menor de 3,00 centímetros, resolviendo las esquinas y mochetas con piezas en ángulo o con soluciones constructivas que las simulen.

Quedan expresamente prohibidos para el acabado de las fachadas, los materiales pétreos pulidos, el ladrillo cara-vista, el hormigón visto, las plaquetas, la chapa metálica, los materiales plásticos, machihembrados de madera, vidrios, pinturas con colores estridentes y cualquier otro que contraviniese el carácter específico del Casco Histórico de Bergara.

m.2) **Carpinterías:** Las carpinterías exteriores de puertas, incluso los escaparates de las plantas bajas serán preferentemente de madera pintada o barnizada. Se admitirá también la utilización de otras carpinterías como las metálicas, PVC, poliuretano, etc., siempre que presenten secciones que asemejen a las carpinterías de madera y el acabado exterior de las mismas sea con pintura o laca.

m.3) **Persianas:** Serán de librillo, plegables para recogerlas en las mochetas de ventanas y puertaventanas o contraventanas interiores tipo frailer. En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada que pueda recogerse horizontalmente o verticalmente a modo de persiana. En ambos casos, todos los elementos propios de la instalación, como caja de recogida de la persiana, guías, etc., se situarán por el interior de la línea de fachada. Toda cancela metálica irá lacada, pintada o con otros tratamientos similares.

m.4) **Barandillas:** Las barandillas de los balcones serán siempre caladas y construidas con elementos metálicos de fundición o de hierro pintado o tratado, o también de madera. Se podrán utilizar barandillas de fundición de aluminio que por su diseño resulten asimilables a las tradicionales en el Casco.

m.5) **Cubiertas:** Se terminarán, en todos los casos, con teja cerámica canal en color rojo en sus distintas variantes. Las chimeneas se terminarán con los mismos materiales que las fachadas del edificio. Los remates superiores serán sencillos.

- m.6) **Lucernarios en las cubiertas:** Se construirán sobre carpinterías de madera o metálicas pintadas y se cubrirán mediante cerramientos acristalados de vidrio armado, o placas lisas de policarbonato compacto o celular, o con materiales similares, no con placas onduladas o nervadas translúcidas.
- m.7) **Ventanas inclinadas en las cubiertas:** Las ventanas inclinadas en las cubiertas (tipo Velux o similar) de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta respetarán la misma pendiente de la cubierta. Únicamente se autorizará colocar una ventana por dormitorio o estancia, no autorizándose en baños, aseos, escaleras o distribuidores. En cada faldón de cubierta se colocarán a la misma distancia del alero o cumbrera según los casos. Se evitará su instalación en los faldones que den a calles, plazas y parques.
- m.8) **Canalones y bajantes pluviales:** Los canalones y bajantes pluviales serán en todos los casos metálicos pintados de hierro o acero tratado, zinc, cobre o aluminio. Las bajantes discurrirán rectas en un único plano normal al plano de fachada. Los tres primeros metros contados desde el pavimento serán de fundición o estarán protegidas en toda la altura señalada.

Artículo 31.- Condiciones generales en las intervenciones de levante sobre las construcciones existentes:

Únicamente serán posibles las actuaciones de levante en las Unidades Edificatorias con régimen de **Protección Morfológica**, **Discordancia**, **Protección Parcial** manteniendo los elementos objeto de protección, **Discordancia Parcial** eliminando los elementos objeto de discordancia y en los **Carentes de Protección**.

En los casos de levante, la altura máxima del alero será la señalada en los Planos y Fichas de cada Unidad Edificatoria de la presente 1ª Modificación del Plan Especial. Las alturas que se fijan resultan de considerar como máxima la altura media de los edificios de Protección Básica del entorno.

El nuevo volumen respetará la alineación de todas las fachadas del edificio en el que se actúa, excepto en los edificios de las Unidades de Manzana CH-03, CH-05, CH-06 y CH-14 cuya alineación de la fachada posterior respetará la fijada en el Plano PROPUESTA P.07 del presente documento.

Las alineaciones de los cuerpos de edificación calificados como Discordantes no se considerarán consolidadas para fijar las de los nuevos volúmenes.

En el volumen que se levante se aplicarán las condiciones señaladas para las actuaciones de sustitución. Las dimensiones de los patios de parcela respetarán las condiciones señaladas en el Artículo 30 K.2) en las plantas objeto de levante, aunque las dimensiones del patio que se prolonga fueran menores en las plantas inferiores.

Los proyectos que se redacten incluirán planos de detalle de las plantas, instalaciones generales y fachadas del edificio objeto de levante.

Artículo 32.-Condiciones generales en las intervenciones de rehabilitación integral:

Serán posibles las intervenciones de rehabilitación integral en las Unidades Edificatorias con régimen de **Protección Morfológica**, **Protección Parcial** manteniendo los elementos objeto de protección, **Discordancia parcial** eliminando los elementos discordantes y también en los **Carentes de Protección**. No será posible en las Unidades con régimen de **Discordancia total**.

Si las intervenciones son de rehabilitación integral con actuación total o mayoritaria en la estructura se eliminarán los elementos de volumen objeto de discordancia en las Unidades con **Discordancia Parcial**.

En las Unidades con régimen de **Protección Especial, Media y Básica**, las actuaciones de rehabilitación se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 20, 21 y 22 de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

Las intervenciones de rehabilitación integral podrán incluir intervenciones de levante si ello resulta posible.

En las intervenciones de rehabilitación integral se respetarán las condiciones generales señaladas para las intervenciones de sustitución y las particulares que se señalan a continuación:

a) **Alineaciones:**

No se modificará la alineación respecto de la calle a la que da frente. En las intervenciones de rehabilitación integral, se derribarán todos los cuerpos de edificación o elementos que se han ido adosando a lo largo de los años a las fachadas posteriores, ya sean a patios de manzana, a albañales o cárcavas, o a los jardines, huertas o espacios libres, tales como ocupaciones en planta baja o plantas altas, cuerpos volados, etc. y que se señalan como discordancia parcial en el presente Plan. Se actuará de la misma manera sobre

las soluciones de levantes no adecuados realizados en los edificios ajustándolos a lo que establecen las Fichas correspondientes.

En los edificios de las Unidades de Manzana CH-03, CH-05, CH-06 y CH-14 se respetará, en la alineación de la fachada posterior, la fijada en el plano PROPUESTA P.07 del presente documento.

b) Rasantes:

No se modificarán las rasantes actuales de planta baja. Se podrán ajustar las de las plantas altas del edificio objeto de rehabilitación con el fin de dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad del presente Régimen de Aplicación.

c) Alturas:

En las intervenciones de rehabilitación integral no se modificará el perfil del edificio objeto de rehabilitación excepto en los casos incluidos en el **Listado 7** por la existencia de volúmenes considerados discordantes. Caso de preverse dentro de la misma actuación obras de levante del edificio primitivo, se respetará lo dispuesto en el Artículo 31 del presente Plan Especial.

En las intervenciones de rehabilitación se mantendrán las alturas libres anteriores, aunque no cumplan las mínimas exigidas en los casos de sustitución. En las plantas bajo cubierta en las que además existan altillos, se podrán mantener siempre que la estructura se encuentre en estado adecuado que no exija su sustitución y la altura libre que resulte una vez realizados los revestimientos en suelo y techo, sea igual o mayor de 2,20 metros.

d) Cubiertas:

En las intervenciones de rehabilitación se mantendrá la forma, pendiente y disposición general de la cubierta del edificio que se rehabilita recuperando su forma primitiva. Por ello, en los casos en los que se hayan construido levantes con disposición de la cubierta que desvirtúe la cubierta primitiva con soluciones como cubiertas planas, terrazas en cubierta, pendientes invertidas, etc., se reconstruirá o aproximará en todos los casos a la solución de cubierta que se presuma hubiera sido la primitiva del edificio.

e) Patios de Parcela o de Unidad Edificatoria:

La dimensión mínima en los patios de Parcela o Unidad Edificatoria será tal que disponga de una superficie mínima de 7,00 metros cuadrados y anchura mínima en dos de sus lados

no sea menor de 2,00 metros. Dicha sección deberá quedar libre en toda la altura del patio sin que pueda estar interrumpida en ningún punto por ningún elemento saliente.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe en él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales, excepto en los casos en que se prevea un cambio en el emplazamiento del existente, en cuyo caso, deberán cumplimentarse las condiciones generales antes señaladas.

Artículo 33.- Condiciones generales en las intervenciones de rehabilitación no integral de los edificios:

En las intervenciones de rehabilitación parcial de los edificios se cumplirán aquellas condiciones expuestas en el Artículo anterior que afecten a la actuación pretendida.

Se eliminarán todos los elementos incluidos en el **Listado 7** de **Discordancia Parcial** que afecten a la parte del edificio objeto de rehabilitación a no ser que los elementos estructurales de la parte en la que se interviene sirvan de soporte a plantas superiores no incluidas en la actuación. Se mantendrán y potenciarán los elementos incluidos en el **Listado 6** de **Protección Parcial**.

Las intervenciones en los locales de planta baja para los que el Plan Especial establece la **Discordancia Parcial** por la disposición de los huecos y/o por los materiales de fachada, se regularán de la siguiente manera:

- **Cambio de titularidad manteniendo la actividad y sin obras interiores:** No estarán obligados a realizar obras en la fachada para eliminar los motivos de discordancia.
- **Cambio de la actividad y sin obras interiores:** Tampoco estarán obligados a realizar obras en la fachada para eliminar los motivos de discordancia.
- **Obras de reforma en un local:** Siempre que se prevean obras de adecuación en un local, con independencia de la actividad que se desarrolle, se actuará de la siguiente manera:
 - El proyecto de reforma del local que se deberá presentar para solicitar licencia recogerá, además de las obras previstas en el interior con el presupuesto de las mismas, el detalle de las de adecuación de las fachadas para suprimir el motivo de la discordancia advertida en la presente 1ª Modificación del Plan Especial, especificando el costo de las mismas, incluso en el caso que no estuviera previsto actuar en la fachada al considerarla acorde con el uso previsto.

- En el caso que las obras de adecuación de la fachada eliminando los motivos discordantes tuvieran un presupuesto inferior al 25% del importe total previsto en el proyecto de reforma, el Ayuntamiento obligará a realizar las mismas al mismo tiempo que se realicen las de reforma interior, de manera que no se concederá la licencia de apertura del local si no estuvieran finalizadas dichas obras.
- En el caso que las obras de adecuación de la fachada eliminando los motivos de discordancia tuvieran un presupuesto superior al 25% del importe total previsto en el proyecto de reforma, el Ayuntamiento concederá la licencia con la condición de que las obras de la fachada se realicen en un plazo máximo de 36 meses a contar desde la notificación del acuerdo correspondiente. En este caso antes del inicio de las obras se deberá aportar aval u otra garantía que se establecerá en el acuerdo de licencia con el que el promotor de las obras responderá del compromiso adquirido.
- Si los motivos de discordancia en la planta baja se extienden también a la fachada del portal, el promotor de las obras del local se hará cargo de los gastos que se deriven de la adecuación del frente del local y la comunidad de vecinos de las plantas altas de vivienda responderá de los que correspondan al frente del portal.

Artículo 34.- Condiciones específicas para las intervenciones de sustitución o levante en cada Unidad Edificatoria:

Además de las condiciones generales expuestas en los Artículos 30 y 31 que se deberán respetar en las actuaciones de sustitución o de levante de los edificios, se concretan en los planos de PROPUESTA y en las Fichas Individualizadas las condiciones de volumen específicas para cada Unidad Edificatoria.

Artículo 35.- Condiciones de habitabilidad.

a) **Condiciones de habitabilidad en las actuaciones de sustitución y nuevos levantes:**

En las actuaciones de sustitución de los edificios existentes y en las de levante, siempre que sea posible, se respetarán las Condiciones de Habitabilidad contenidas en los Artículos 57 al 63 del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Bergara.

b) **Condiciones de habitabilidad en las actuaciones de rehabilitación integral y no integral:**

Las condiciones mínimas de habitabilidad que deberán cumplir las viviendas se recogen en el Anexo IV del **DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.**

Estas condiciones mínimas de habitabilidad son las siguientes:

- b.1) Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

- b.2) Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo no podrá estar incorporado a él.

- b.3) Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. La dependencia del estar-comedor deberá contar con fachada que permita la iluminación y ventilación a un espacio público de calle, plaza o jardín, nunca a una cárcava, o dé frente a un jardín privado con un ancho libre mínimo de 6 metros respecto de la fachada. La superficie de los huecos, siempre que sea posible, sea superior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través. En los casos en los que se deban mantener los huecos de las fachadas existentes por tratarse de fachadas protegidas, se justificará en el oportuno proyecto la imposibilidad de cumplir esta condición.

- b.4) Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admitirá también la exención del cumplimiento en las fachadas protegidas cuyos huecos a mantener no respeten la condición señalada.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todos los casos de una extracción forzada independiente que permita la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio, y cumpla las condiciones expuestas para la ventilación de aseos.

- b.5) Los patios cumplirán lo dispuesto en los Artículos 32 de la presente 1ª Modificación del Plan Especial.
- b.6) La vivienda tendrá una superficie útil total no menor de 36,00 metros cuadrados.

La superficie de las distintas piezas no será inferior a las siguientes:

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Cocina | 5,00 m ² . |
| Cocina-comedor | 8,00 m ² . |
| Estar | 10,00 m ² . |
| Cocina – Estar – Comedor | 18,00 m ² . |
| Dormitorio principal | 10,00 m ² . |
| Dormitorio doble | 9,00 m ² . |
| Dormitorio sencillo | 6,00 m ² . |
| Aseo | 2,50 m ² . |

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar – comedor con cocina y un aseo.

- b.7) En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que las alturas libres que resulten entre el pavimento terminado y el techo con el revestimiento correspondiente, sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,80 metros, y su volumen deberá ser mayor al que corresponda a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

- b.8) En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.
- b.9) El aseo contendrá como mínimo un inodoro, lavabo y ducha.
- b.10) La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá lo que establece el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- b.11) La vivienda dispondrá de instalación de calefacción.

- b.12) Además de las condiciones señaladas se respetará lo que establece el Código Técnico de la Edificación en los distintos niveles exigidos en los Documentos Básicos.

Artículo 36.- Condiciones de seguridad de los edificios en las intervenciones de sustitución, levante y rehabilitación:

Tanto en las intervenciones de rehabilitación integral o aislada como en las de sustitución o levante de las edificaciones existentes, se cumplimentarán las Condiciones de seguridad recogidas en los Artículos 64 al 68 ambos inclusive, del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Bergara.

Artículo 37.- Condiciones de las acometidas de los servicios en los edificios:

Tanto en las intervenciones de rehabilitación integral o aislada como en las de sustitución, se cumplimentarán las Condiciones de las acometidas de los servicios recogidas los Artículos 69 al 78 ambos inclusive, del Plan General de Ordenación Urbana de Bergara.

Artículo 38.- Condiciones de accesibilidad en las intervenciones en el Casco Histórico:

En las intervenciones de rehabilitación integral y en las de sustitución en un edificio, será obligatoria la instalación de un ascensor con las dimensiones de cabina mínimas 1,00 x 1,20 metros. Estos ascensores podrán también dar servicio a las viviendas del edificio contiguo, aunque para ello, se deban abrir pasos de comunicación en las medianeras de separación de ambos edificios.

En general, en todos los edificios del Casco Histórico excepto en los incluidos en el Listado 1 de Nivel de Protección Especial, y en el Listado 2 de Nivel de Protección Media, podrán instalarse ascensores para dos edificios contiguos, aunque para ello, al igual que en el caso anterior, deban abrirse pasos en la medianera de comunicación entre los dos edificios contiguos.

CAPÍTULO VII

LISTADOS

LISTADO 1: PROTECCIÓN ESPECIAL.

En el entorno de la Plaza de San Martín:

- Casa Consistorial y Real Seminario, en la Plaza de San Martín Agirre.
- Casa Ondartza, en Plaza de San Martín Agirre, 2.
- Casa Jauregi, en Bidekurutzeta, 2.
- Casa Zabala-Ondartza, Iturritxo, en Bidekurutzeta, 4.
- Torre de Olaso, en San Pedro, 2.
- Iglesia de San Pedro de Ariznoa.
- Casa Moyua-Zuloaga o Moyua-Barrena, en Bidekurutzeta, 6.

En Barrenkalea:

- Casa Aroztegi en Barrenkalea, 7.
- Palacio Arrese o casa Concha, en Barrenkalea, 30.

En Arruriaga (calle y arrabal):

- Casa Acedo-Loyola, en Arruriaga, 4.
- Palacio Errotalde, en el Parque de Errotalde.
- Ermita de Santa Ana, en el Parque de Errotalde.

En Masterreka (calle y Arrabal):

- Casa Egino-Mallea, en Masterreka, 1.
- Torre Masterreka o Casa Zuloaga, Bereterio, en Masterreka, 30.

En el arrabal de Zubieta y Oxirondo:

- Casa Laureaga, casa Izaguirre, en E. Urdangarin 4.
- Santa Marina de Oxirondo (Iglesia).

LISTADO 2: PROTECCIÓN MEDIA.

En Barrenkalea:

- Casa Izaguirre-Moya o Izaguirre-Moyua en Plaza San Martín Agirre, 5.
- Hotel, en Barrenkalea, 11.
- Barrenkalea, 10 y 25.

- Palacio Irizar o Urrutia-Ezpila, en Barrenkalea, 33.

En Goenkalea:

- Convento de la Trinidad, en Goenkalea, 6.
- Goenkalea, 3.

En Arruriaga (calle y arrabal):

- Casa de los Azcona o Arginzain, en Arruriaga, 6 y 8.

En arrabal de Bidekurutzeta (calles Bidekurutzeta y San Pedro):

- Palacio de Justicia y antigua cárcel, en Plaza Ariznoa.
- Casa Aguirrebeña o Azkarate-Marutegi, en San Pedro, 4.
- Bidekurutzeta, 22.
- Casa Unzeta, en Bidekurutzeta, 46.

En zona Este:

- Palacio de Recalde, Gaitán de Ayala o sede de Iragi, en Paseo de Juan Irazabal, 1.
- Capilla de la antigua casa de Beneficencia, en Plaza de Madalena, 2.

En el arrabal de Zubieta y Oxirondo:

- Casa Usondo, en E. Urdangarin 2.
- Zubieta, 36 y 38.

LISTADO 3: PROTECCIÓN BÁSICA.

- Barrenkalea, 5, 15, 16 y 31.
- Artekalea, 2, 10, 14, 15 y 29.
- Goenkalea, 1 y 2.
- Arruriaga, 10, 11 y 13.
- Komenio, 4. Recientemente rehabilitado.
- San Pedro, 1 (Recientemente rehabilitado), 5, 6, 11, 12, 20 y 21.
- Bidekurutzeta, 23, 24, 26, 27, 28, 36 (Ramón María Lili, 3), 42 y 44.
- Masterreka, 17, 19, 20 y 24.
- Puente de Zubieta (Junto a Palacio Laureaga).
- Puente de Oxirondo (Junto a Iglesia).
- Zubieta, 32 y 46.

LISTADO 4: PROTECCIÓN MORFOLÓGICA.

- Barrenkalea, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 38, 40 y 42.

MEMORIA
RÉGIMEN DE APLICACIÓN
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Artekalea, 3, 4, 5, 6 (dos parcelas), 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25 y 27.
- Arruriaga, 2 (dos parcelas).
- Goenkalea s/n (en esquina, junto al nº 2), 5, 7, s/n (entre 7 y 9), 9, 11 (dos parcelas) y 15.
- San Pedro, 3, 7, 8, 9, 10, 13 (dos parcelas), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24 y 25.
- Bidekurutzeta, 9, 11 (dos parcelas en planta baja), 13, 18, 19, 21, 29, 30, 31, 32, 38 y 40.
- Zubieta, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 y 62.
- Masterreka, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 15 (reconstruido), 18, 22, y 26.

LISTADO 5: DISCORDANCIA.

- Artekalea, 22.
- Edificio Burdiñate.
- Ikerleku, 4.
- Bidekurutzeta, 10, 17 y 20.
- Masterreka, 3, 5, 7, 9, 13, 14, 16 y 34.
- Zubieta, 2 y 4.

LISTADO 6: PROTECCIÓN PARCIAL.

- Barrenkalea, 3: Planta baja de fachada principal realizada en sillarejo con su arco de medio punto dovelado y disposición de arcos en posterior.
- Barrenkalea, 5: Fachada principal, planta baja y primera realizada con sillar.
- Barrenkalea, 13: Planta baja de fachada principal.
- Barrenkalea, 17: Planta baja en fachada principal.
- Barrenkalea, 19: Disposición huecos planta baja en fachada principal.
- Barrenkalea, 21: Planta baja de fachada principal.
- Barrenkalea, 27: Planta baja de fachada principal con su placa conmemorativa referente a Justo Garate.
- Barrenkalea, 29: Planta baja de fachada principal y primera.
- Barrenkalea, 31: Planta baja con saeteras cegadas en fachada.
- Barrenkalea, 44: Escudo.
- Artekalea, 2: Fachada a cantón.
- Artekalea, 10: Fachada principal.
- Artekalea, 13: Fachada de planta baja.
- Artekalea, 15: Planta baja de fachada principal.
- Artekalea, 29: Fachada a cantón Arrese.
- Arruriaga, 10: Fachada de planta baja.
- San Pedro, 3: Fachada principal.
- San Pedro, 4: Elementos cerámicos distribuidos por la fachada, procedentes de estufa.
- San Pedro, 5: Fachada principal realizada en piedra sillar con balcón corrido con careles en el primer piso.

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- San Pedro, 6: Fachada.
- San Pedro, 7: Fachada principal.
- San Pedro, 14: Planta baja de fachada principal.
- San Pedro, 20: Fachada de planta baja con arco dovelado.
- San Pedro, 22: Fachada de planta baja con arco dovelado.
- San Pedro, 24: Fachada de planta baja ejecutada en piedra.
- Bidekurutzeta, 11: Escudo.
- Bidekurutzeta, 15: Fachada principal.
- Bidekurutzeta, 16: Fachada principal y lateral.
- Bidekurutzeta, 25: Fachada principal.
- Bidekurutzeta, 26: Fachada principal realizada en sillar y su balcón de hierro forjado con artísticos careles.
- Bidekurutzeta, 28: Fachada principal realizada en sillar las tres primeras alturas y en mampuesto la cuarta con los vanos recercados con piedra sillar. Balcón corrido de hierro forjado con artísticos careles.
- Bidekurutzeta, 32: Fachada de planta baja y canes – ménsula interiores.
- Bidekurutzeta, 36: Fachada principal realizada con sillar. Balcón corrido de hierro forjado en el primer piso con artísticos careles y escudo en el superior con inscripción.
- Bidekurutzeta, 46: Galería – mirador sobre cierre de parcela.
- Zubieta, 24: Fachada.
- Zubieta, 32: Fachada de planta primera y segunda.
- Zubieta, 42: Fachada.
- Zubieta, 44: Fachada.
- Zubieta, 48: Arco de fachada de planta baja (está recuperado).
- Masterreka, 11: Fachada de planta baja.
- Masterreka, 17: Fachada principal.
- Masterreka, 18: Fachada principal y Escudo.

LISTADO 7: DISCORDANCIA PARCIAL.

- Todos los números pares en Barrenkalea deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
- Barrenkalea, 4: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 6: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 9: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 10: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 13: Tratamiento de fachada posterior.
- Barrenkalea, 14: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 15: Terraza sobre pilares metálicos en fachada posterior y tratamiento de la misma.
- Barrenkalea, 17: Tratamiento de huecos de fachada posterior, terraza y añadido.

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Barrenkalea, 18: Tratamiento de balcones de fachada principal, así como la planta baja.
- Barrenkalea, 20: Tratamiento de huecos de planta baja y primera, y balcones corridos superiores.
- Barrenkalea, 21: Tratamiento de antepecho de galería posterior y tratamiento de planta baja de la misma fachada.
- Barrenkalea, 22: Tratamiento de huecos de planta baja (corregida la discordancia con las obras realizadas).
- Barrenkalea, 23: Tratamiento de huecos de planta baja y ático.
- Barrenkalea, 24: Tratamiento de huecos de planta baja, y último piso.
- Barrenkalea, 26: Tratamiento de huecos de planta baja, y último piso.
- Barrenkalea, 27: cuerpo adosado en fachada posterior y tratamiento del último piso de fachada posterior en vuelo.
- Barrenkalea, 28: Fachada de planta baja.
- Barrenkalea, 29: Cuerpo adosado en fachada posterior.
- Barrenkalea, 31: Pabellón trasero a Irala Kalea.
- Barrenkalea, 32: Tratamiento de huecos de planta baja, y último piso.
- Barrenkalea, 34: Tratamiento de huecos de planta baja, y último piso.
- Barrenkalea, 40: Tratamiento de huecos de planta baja.
- Barrenkalea, 42: Último piso.
- Todos los edificios en Artekalea deben liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
- Artekalea, 3: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 4: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 6: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 8: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 9: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 10: Ático.
- Artekalea, 11: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 13: Tratamiento tapando los huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 16: Huecos de fachada de planta baja.
- Artekalea, 27: Huecos de fachada de planta baja.
- Todos los edificios, de números impares en Goenkalea, deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.
- Goenkalea, 5: Tratamiento de fachada en zona de galería.
- Goenkalea, 7: Tratamiento del vuelo del balcón y barandilla.
- Goenkalea, 9: Fachada de planta baja y la forma de la cubierta.
- Goenkalea, 15: Fachada de planta baja y balcón de primer piso.
- Todos los edificios, de números impares en Arruriaga, deberán liberar la zona de cárcava que pudieran estar ocupando, tanto en pisos como en planta baja.

MEMORIA

RÉGIMEN DE APLICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- Arruriaga, 2: Garaje adosado en planta baja, con puertas de acceso, ático, y tratamiento de toda la planta baja.
- Arruriaga, 9: Último piso.
- Todas las parcelas en el arrabal de Bidekurutzeta (Calles Bidekurutzeta, San Pedro y Ramon Maria Lili) deberán ser liberadas de añadidos existentes en la parte posterior de la misma o en la zona de cárcava, tanto en baja como en pisos.
- San Pedro, 6: Terraza superior.
- San Pedro, 9: Tratamiento de planta baja.
- San Pedro, 10: Tratamiento de planta baja.
- San Pedro, 21: Tratamiento de planta baja y del último piso.
- San Pedro, 22: Tratamiento de fachada.
- San Pedro, 23: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 5: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 6: Tratamiento de huecos en galería posterior.
- Bidekurutzeta, 7: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 9: Tratamiento de planta baja y liberar cárcava.
- Bidekurutzeta, 11: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 13: Ático.
- Bidekurutzeta, 14: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 18: Tratamiento de planta baja, orden de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 24: Tratamiento de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 26: Tratamiento de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 28: Tratamiento de fachada posterior.
- Bidekurutzeta, 31: Tratamiento de planta baja.
- Bidekurutzeta, 32: Añadido para acceso del portal y recrecido último piso y forma de cubierta.
- Bidekurutzeta, 36: Ático.
- Bidekurutzeta, 38: Tratamiento de p. baja, fachada posterior, y último piso.
- Bidekurutzeta, 40: Mirador central de albañilería.
- Bidekurutzeta, 46: Fachada posterior desordenada por una ventana en última planta.
- Ramon Maria Lili, 2: Tratamiento en galería posterior.
- Todos los edificios en Zubieta deberán liberar la parcela posterior de edificaciones, tejamanas y adosados.
- Zubieta, 10: Cuerpo añadido en planta baja por delante de fachada.
- Zubieta, 12: Recrecido en altura en la alineación del nº 10 y terraza.
- Zubieta, 18: Cuerpo añadido por delante de la fachada en planta baja.
- Zubieta, 26: Tratamiento de fachada.
- Zubieta, 28: Tratamiento de fachada.
- Zubieta, 30: Tratamiento de fachada.
- Zubieta, 32: Dos últimos pisos.
- Zubieta, 34: Tratamiento de fachada.

- Zubieta, 46: Ático.
- Palacio de Eguino-Mallea (Masterreka, 1): Galerías voladas de albañilería a callejón lateral.
- Masterreka, 22: Exceso de altura.
- Masterreka, 24: Exceso de altura.

Como elemento protegido también se señala el gran magnolio existente en el jardín de la Torre Olaso declarado "Arbol Singular en Euskadi".

CAPÍTULO VIII

ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO EN EL CASCO HISTÓRICO Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

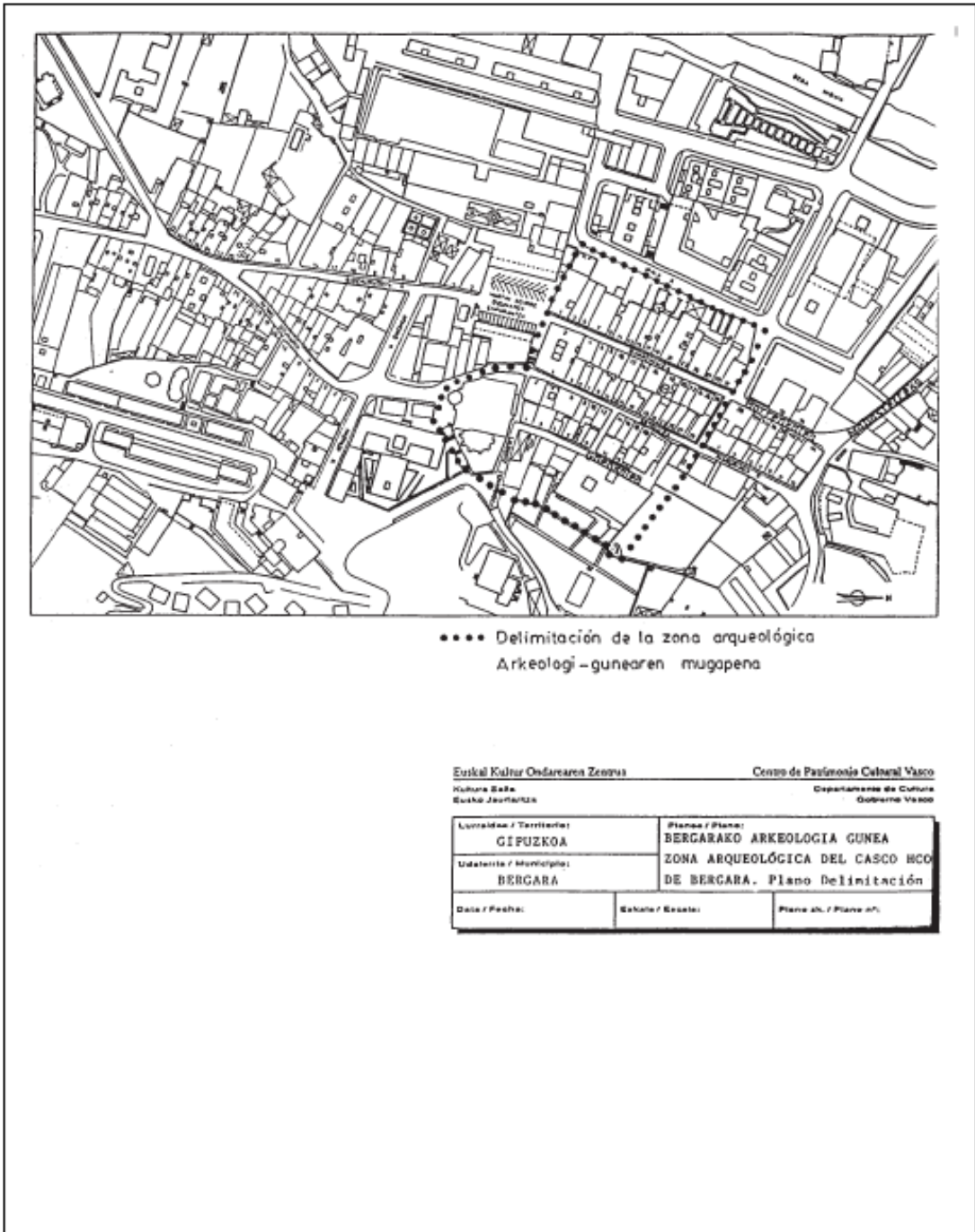
Artículo 39.- Zonas Arqueológicas Inventariadas VARQ-2:

Es de aplicación la **ORDEN de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bergara, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.** Se incluye por ello en el Nivel VARQ-2 que corresponde a las Zonas Arqueológicas Inventariadas.

El Artículo QUINTO de la Orden establece la exigencia para el Ayuntamiento de Bergara y para el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de que toda actuación u obra a ejecutar sobre esta Zona Arqueológica deberá contar con la autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico. La misma exigencia la establece el Artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En el Anexo I de la Orden, se delimita la Zona Arqueológica cuya copia se adjunta.

I. ERANSKINA / ANEXO I



Artículo 40.- Zonas de Presunción Arqueológica VARQ-3:

Fuera de la delimitación anterior, se incluyen en el Nivel VARQ-3, de Zonas de Presunción Arqueológica, las declaradas mediante **RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco**. Las intervenciones a realizar quedarán reguladas por lo dispuesto en el Artículo 49 de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y el Decreto 234/1996, de 8 de octubre**. Las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas en el ámbito del Casco Histórico son las siguientes:

- Real Seminario.
- Casa Jauregui (Bidekurutzeta, 2).
- Casa Ondartza (Plaza San Martin Agirre 2).
- Casa nº 14 de Bidekurutzeta.
- Zona de interés: el subsuelo de este solar, en el que se levantaba la casa renacentista de Zabala.
- Torre de Olaso (San Pedro, 2).
- Hospital de la Magdalena, hoy desaparecido (Plaza Ariznoa).
- Zona de interés: edificio del Juzgado (con exclusión de la antigua cárcel) y zona de los jardines situados junto a la fachada principal de dicho edificio.
- Palacio de Errekalde (Juan de Irazabal, 1).
- Casa Arrese (Barrenkalea, 30).
- Ermita de Santa Ana (en el parque de Errotalde).
- Palacio de Egino-Mallea (Masterreka, 1).
- Torre de Masterreka o Zuloaga, Bereterio (Masterreka, 30).
- Casa nº 36 y casa nº 38 de la calle Zubieta.
- Torre Laureaga E. Urdangarin, 4).
- Casa Uxondo (E. Urdangarin, 2).

Artículo 41.- Zonas Arqueológicas propuestas para ser declaradas Zonas Arqueológicas Calificadas o Inventariadas VARQ-4:

En el Nivel VARQ-4, de Zonas arqueológicas propuestas para ser declaradas como Zonas Arqueológicas Calificadas o como Zonas Arqueológicas Inventariadas, dentro del ámbito del Casco Histórico se incluye la Iglesia de Santa Marina. Las intervenciones a realizar quedarán reguladas por lo dispuesto en el Artículo 45.5 de la **LEY 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco**. Se deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a cualquier intervención.

CAPÍTULO IX

INTERVENCIONES URBANIZADORAS

Artículo 42.- Condiciones generales de la urbanización:

En los Planos PROPUESTA P.02 y P.04 del Plan Especial vigente, se señala el tratamiento previsto para el suelo público, distinguiendo el suelo destinado a parques públicos y jardines, el destinado a paseos peatonales y aceras, el suelo previsto con tráfico de coexistencia rodado y peatonal con limitación horaria, el destinado a tráfico rodado, y el suelo destinado a aparcamiento en superficie.

Se recogen también en el documento vigente, los esquemas básicos de las redes de infraestructuras y el detalle de urbanización ejecutado en las calles San Pedro, Artekalea, Arruriaga, Goenkalea y cantones Laudantz y Arrese con definición de las propuestas de pavimentación y la distribución de elementos como arquetas y sumideros que se toma como modelo para la urbanización del resto de las calles de coexistencia del Casco.

En los últimos años se han redactado los proyectos de urbanización de las calles Barrenkalea, Masterreka y Zubieta. En la primera, se ha tomado como modelo con ligeras variantes el realizado en las calles ya reurbanizadas del Casco.

Los proyectos de las calles Masterreka y Zubieta presentan soluciones similares por ser una de ellas prolongación de la otra, y en ambas, se debe seguir manteniendo el tráfico rodado con circulación en los dos sentidos y además proteger el paso de los peatones. Se plantea por ello, una diferenciación entre la acera peatonal y la parte de la calle destinada al tráfico rodado, tanto en las rasantes como en los materiales de acabado superficial. Al posibilitarse en la presente 1ª Modificación del Plan Especial el uso de garaje en bastantes locales de planta baja, sobre todo en la calle Zubieta, los bordillos de delimitación de las aceras respecto de las calles de rodadura serán rebajados en toda la longitud de las calles.

Los espacios libres como la plaza de Xabier María Munibe, Domingo Irala, Bideberri, Oxirondo y una parte de Ariznoa han sido reurbanizadas en fechas recientes. La plaza más necesitada de una urbanización completa es la de San Martín Agirre que por su ubicación estratégica y por los edificios que le rodean requerirá una ordenación y tratamiento especial. Las de Oxirondo y Magdalena podrán seguir manteniendo su estado actual mientras ambas se utilicen, la de Oxirondo parcialmente, como aparcamiento de vehículos.

En aquellas calles, espacios libres y paseos peatonales que cuentan con proyectos de urbanización aprobados, el plano base de la urbanización es el recogido en dichos proyectos (Planos PROPUESTA P-04, P-05 y P-06).

Artículo 43.- Financiación de las intervenciones urbanizadoras:

Por tratarse de un Área totalmente colmatada, tanto los honorarios correspondientes a la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización y a la dirección de las obras, como los costes de ejecución, serán financiados por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo Público que lo sustituya.

Sí se establece que la sustitución o rehabilitación de una edificación cualquiera, comportará necesariamente la renovación, si fuera preciso, de la pavimentación y encintado si lo hubiera en todo el frente de la finca en la que se actúe, la construcción de nuevas acometidas de agua, energía eléctrica, teléfonos y gas desde los puntos que se señalen desde el Ayuntamiento o empresa suministradora, así como la acometida del saneamiento de aguas pluviales y fecales a los puntos que se indiquen. Comportará también la construcción de los sumideros y arquetas que fueran precisos, la construcción de alcorques incluso la renovación de los árboles si los hubiera, la reposición del alumbrado público y la pavimentación también de toda la superficie pública sobre la que se haya actuado con la construcción de zanjas. Esta reposición se extenderá a todo el resto del suelo urbanizado, viales, aparcamientos, zonas verdes, muros, muretes, defensas, etc. en los que se precise actuar. Todas estas obras se deberán recoger en los oportunos proyectos de sustitución o rehabilitación de los edificios.

CAPÍTULO X

SISTEMAS DE GESTIÓN

Artículo 44.- Sistemas de gestión:

No se precisará la redacción de ningún Proyecto de Gestión para el desarrollo del Área. En el Plano PROPUESTA P.09 de la documentación gráfica se definen los distintos dominios del suelo. Se establece el Sistema de Expropiación, que podrá sustituirse por los acuerdos mutuos, como Sistema de Gestión para la adquisición, por parte del Ayuntamiento u Organismo Público que lo sustituya, de los terrenos que se destinarán a través del presente Plan Especial de Rehabilitación al dominio público.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1.- FACTORES QUE INTERVIENEN

Los factores que intervienen en la elaboración del Estudio Económico-Financiero del Plan son los siguientes:

- Costo de las indemnizaciones a realizar por derribos y traslados.
- Coste de adquisición de terrenos.
- Costo de las actuaciones urbanizadoras.
- Costo de las actuaciones constructivas.
- Costo de las actuaciones de rehabilitación en edificios de equipamiento comunitario.

No se hace mención al costo estimado para la rehabilitación de las viviendas particulares. En la situación actual de incertidumbre resulta difícil estimar el alcance económico de las obras a realizar y los tiempos y costes en los que se vayan a ejecutar.

Todas las cifras recogidas en el presente Estudio Económico tendrán la consideración de costos orientativos y referidos al momento de la redacción del Estudio, por lo que deberán ser concretados en base a estudios más pormenorizados, tales como los oportunos proyectos de urbanización y edificación o rehabilitación, y actualizados al momento en que vayan a ser aplicados.

2.- COSTO DE LAS INDEMNIZACIONES POR LOS DERRIBOS Y TRASLADOS A REALIZAR

Dentro de las actuaciones de derribos de edificios e instalaciones previstas en el Plan se distinguen, las indemnizaciones que se pueden derivar de las actuaciones de carácter público y las que corresponderán a la iniciativa privada.

El presente Plan no contempla nuevas acciones de derribo que se vayan a gestionar desde la iniciativa pública.

En cuanto a otro tipo de actuaciones, como la de indemnización de los moradores y propietarios de Ikerleku 2 y 4 y su posterior derribo, su financiación corresponde a la iniciativa privada que promueva la sustitución de ambos edificios por uno nuevo que se deberá ajustar a las alineaciones y alturas que se detallan en la presente 1ª Modificación del Plan Especial.

No se considera realista en la situación actual de falta de recursos tanto por parte de la Administración como de la iniciativa privada, el proponer actuaciones de carácter integral para liberar las cárcavas y patios de manzana de las ocupaciones que se han ido produciendo a lo largo de los años. Se prefiere que dicha liberación se realice en el tiempo en las intervenciones de sustitución o rehabilitación integral de las distintas Unidades Edificatorias. Por eso no se sujetan a valoración.

3.- COSTE DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS:

En los últimos años el Ayuntamiento de Bergara ha ido gestionando y adquiriendo los terrenos incluidos dentro del ámbito del Casco Histórico destinados al dominio público en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en el Plan General. Entre estas actuaciones se citan las siguientes:

- Todos los terrenos correspondientes a las traseras de los impares de la calle Barrenkalea que una vez adquirida la titularidad por parte del Ayuntamiento, se ha hecho posible su urbanización como espacio público.
- La adquisición por parte del Ayuntamiento de los terrenos de la plaza Oxirondo (Katabia) con uso público pero cuyo titular seguía siendo la Iglesia de Santa Marina.
- La adquisición por parte del Ayuntamiento de los terrenos del patio del Real Seminario en cuyo subsuelo se prevé la construcción de una o dos plantas de aparcamiento preferentemente de carácter rotatorio para paliar los déficits existentes en el Casco Histórico.

Al igual que en el Plan vigente, no se contemplan en la presente 1ª Modificación nuevas adquisiciones de terrenos por parte del Ayuntamiento dentro del ámbito del Casco Histórico, por lo que tampoco se recoge una estimación de costos.

4.- COSTO DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS:

4.1.- Intervenciones urbanizadoras en calles y plazas:

En la documentación gráfica del Plan vigente se recogen los esquemas de las nuevas instalaciones a realizar dentro de las actuaciones urbanizadoras y de los acabados superficiales previstos en las calles del Casco Histórico.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Especial, se han redactado algunos proyectos correspondientes a las actuaciones urbanizadoras previstas en el Casco Histórico. La relación de los proyectos con los presupuestos es la siguiente:

- Puente Zubieta: 314.251,79 euros.
- Calle Barrenkalea: 1.101.900,22 euros.
- Calle Masterreka: 605.014,95 euros.
- Calle Zubieta: 1.673.697,55 euros.
- Plaza San Martín Agirre: Recientemente ha salido a concurso la redacción del proyecto con un presupuesto aproximado de 1.500.000 euros.
- Calle Komenio: Se ha reurbanizado recientemente junto con las obras de rehabilitación del edificio nº 4 de la calle. La financiación de las obras ha sido privada excepto en la sustitución de alguna de las conducciones que se ha realizado con financiación pública.

No se dispone de proyectos ni por tanto de presupuestos de otras calles del Casco Histórico. La relación de estas calles y la estimación de los presupuestos es la siguiente:

- Calle Bidekurutzeta y Ramon Maria Lili: 1.300.000 euros.
- Plaza Ariznoa: 1.150.000 euros
- Calle Mizpildi: 255.000 euros.

TOTAL OBRAS REURBANIZACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO: 7.899.864,50 euros.

4.2.- **Intervenciones urbanizadoras en zonas verdes y jardines:**

Los tres parques integrados en el Casco Histórico son el de Usondo, Rekalde y Errotalde o Santa Ana. El parque Usondo se encuentra en buen estado y las actuaciones que precisa son las de mantenimiento. En el parque Errekalde, se ha realizado un estudio de sus valores arqueológicos y redactado el proyecto de actuación con un presupuesto total de 661.498,35 euros. En el parque Errotalde únicamente se prevén obras de mejora y mantenimiento.

El jardín del palacio de Irizar se ha rehabilitado dentro de las obras de rehabilitación del palacio.

El resto de los jardines existentes en el Casco son de propietarios particulares y están ligados a los palacios o torres. Su mantenimiento y conservación corresponde a sus titulares por lo que no es objeto de valoración en el presente Estudio de Viabilidad Económica.

5.- COSTO DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

Las actuaciones constructivas objeto de valoración serán únicamente las referidas a los edificios destinados a Equipamiento Comunitario público, no las promovidas desde la iniciativa privada, sean de sustitución o de rehabilitación ya sea integral o aislada.

Las actuaciones públicas previstas en edificación y los costos orientativos son los siguientes:

Palacio Errekalde: Iragi se fundó en el palacio Rekalde el año 1982 y en dicho edificio estuvo prestando sus servicios. Su traslado al edificio Vesga en Bilbao donde se concentra el Archivo Histórico Nacional de Euskadi provocó que el edificio de Rekalde se quedara sin un uso definido.

Hace unos años se decidió instalar en el edificio el Museo Laboratorium básicamente con la exposición de las piezas y elementos encontrados procedentes del antiguo Real Seminario de Bergara. Dichos elementos comenzaron a organizarse el año 1983 con la intención de exponerlos una vez clasificados. Contiene secciones de Física y Química, Biología y Mineralogía y Fósiles. Las series instrumentales de Física y Química datan de los siglos XVIII y XIX.

Se ejecutaron las obras de acondicionamiento, y el Museo Laboratorium se encuentra abierto en la actualidad acogiendo también algunas exposiciones temporales.

Palacio Errotalde: El Palacio Errotalde fue rehabilitado como casa de Cultura hace unos años y se encuentra a pleno rendimiento con usos culturales y como biblioteca. El déficit más importante que se aprecia es el de falta de un ascensor que cumple con la normativa vigente de accesibilidad. El coste estimado para las actuaciones de renovación y pintura e instalación del ascensor se cifraron en el Plan Especial vigente en 110.000 euros cantidad que se mantiene.

Ermita de Santa Ana: No tiene definido un uso concreto, aunque lo propio sería que se destinara a local para representaciones y actuaciones culturales reducidas. Para su rehabilitación se estimó en el PERCH vigente un presupuesto de 124.000 euros, cantidad que se mantiene.

Real Seminario: Promovidas por el Patronato de la UNED donde tiene el Ayuntamiento de Bergara una participación del 10% se están realizando obras de rehabilitación de la parte del edificio a ocupar por la UNED por un coste aproximado de

2.100.000 euros de los que al Ayuntamiento de Bergara le corresponderá la cantidad de 210.000 euros en base al convenio de colaboración firmado con el Patronato de la UNED.

Acondicionamiento de la iglesia del Real Seminario de Bergara como sala de usos múltiples: Las obras promovidas por el Ayuntamiento se encuentran finalizadas en la actualidad.

Edificio del Juzgado: Se encuentra necesitado de una rehabilitación integral con ampliación importante de su superficie actual tal y como recogen el anteproyecto y el proyecto básico presentados por el Departamento de Justicia del Gobierno Vasco. La iniciativa y la financiación de las obras corresponde al Departamento señalado.

Palacio de Irizar: fue objeto de una rehabilitación integral no hace muchos años como sede del Euskaltegi municipal, EPA, y KZgunez. No se prevén en el edificio otras actuaciones distintas de las de mantenimiento.

Casa Consistorial: Se realizaron hace unos años completas de rehabilitación y ampliación del edificio. Se están realizando en los últimos dos años obras de mejora de la accesibilidad.

Antigua cárcel: Es utilizada como local para las actividades culturales de los jóvenes. El edificio fue rehabilitado no hace muchos años. Únicamente se prevé la realización de obras de mantenimiento.

Aparcamiento subterráneo en el patio del Real Seminario: Sin presupuesto definido se estima un coste total aproximado de 1.600.000 euros.

6.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN:

Se ha dividido el total del ámbito del Plan en diferentes Unidades de Manzana (CH) al objeto de sistematizar las intervenciones edificatorias y de rehabilitación. El resto del suelo no incluido en las mismas corresponde al suelo de dominio público en el que únicamente están previstas intervenciones urbanizadoras.

Este suelo no se divide en Unidades de Actuación, sino que se ha preferido desglosar el costo total de las intervenciones urbanizadoras en distintos ámbitos concretos que se corresponden con las distintas calles, plazas, paseos y zonas verdes.

Tal y como se recoge en el Artículo 42 del presente documento, **Financiación de las intervenciones urbanizadoras**, tanto los honorarios correspondientes a la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización y a la dirección de las obras, como los costes de ejecución de las citadas obras de urbanización, serán financiados por el Ayuntamiento de Bergara u Organismo Público que lo sustituya. Por ello, y en función de las disponibilidades y acuerdos que puedan alcanzarse entre las distintas Administraciones Públicas, se acometerá la ejecución de las obras de los distintos ámbitos señalados.

En el documento de la 1ª Modificación del PERCH, se mantienen las Unidades de Manzana (CH) del Plan vigente. No se plantea la división del ámbito en Unidades de Actuación, y la **Financiación de las intervenciones urbanizadoras**, tanto los honorarios correspondientes a la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización y a la dirección de las obras, como los costes de ejecución de las citadas obras de urbanización, corresponderán al Ayuntamiento de Bergara o al Organismo Público que lo sustituya.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.- DETERMINACIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN:

De conformidad con el Artículo 15 del **Decreto 317/2002, de 30 de diciembre**, en su Punto 2, Los Planes Especiales de Rehabilitación establecerán un Programa de Actuación en dos etapas de cuatro años, fijando el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas con la indicación de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación de los distintos órganos de la Administración.

También establece que se definirá con carácter orientativo el número de viviendas a rehabilitar en cada uno de los dos cuatrienios.

El Punto 4 del mismo artículo establece las determinaciones que se deberán definir en el Programa, fijando los plazos para la formulación de los Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Reparcelación o Compensación (Concertación según la legislación actual), las fases para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras, y la puesta en servicio de las reservas de suelo para los sistemas locales.

2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN:

En el municipio de Bergara, en los últimos 15 años, se han realizado gran cantidad de intervenciones de rehabilitación, tanto en las unidades edificatorias como en ámbitos más amplios. Entre estos últimos destaca la actuación conjunta de todas las fachadas de los edificios de la calle Barrenkalea realizada con la intervención directa de la Diputación Foral en parte de la financiación de las obras. Esta actuación inicialmente dirigida a la rehabilitación de las fachadas, se amplió a otras intervenciones en las distintas unidades edificatorias como las de reparación de las cubiertas y aleros.

Han sido también objeto de rehabilitación numerosos edificios de las calles Artekalea, Arruriaga y San Pedro, y algunos de las calles Bidekurutzeta y Komenio.

De hecho el Ayuntamiento de Bergara tiene aprobada una Ordenanza de ayuda a la financiación de las obras de arreglo de fachadas que ha estimulado a los distintos propietarios a acometer dichas obras.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación realizadas destacan las de edificios privados destinados a vivienda e incluidos en la relación de Bienes Inmuebles de Interés Histórico-Artístico con grados de protección máximo y medio. Pueden citarse las intervenciones realizadas en la casa Arrese, casa Izagirre-Moya, torre Olaso, casa Jauregi, casa Zabala-Ondartza o Iturritxo, casa Agirrebeña, casa Aroztegi, casa Acedo Loyola y Arginzain dorrea en los NUMEROS 6 y 8 de la calle Arruriaga. Se han rehabilitado también edificios de Equipamiento Comunitario públicos y privados incluidos en la misma Relación como la Casa Consistorial, Palacio Rekalde, el edificio de la antigua Cárcel, Palacio de Irizar, Palacio Errotalde, parcialmente edificio del Real Seminario y la Iglesia de Santa Marina.

Desde el presente Plan Especial se propone que el Ayuntamiento mantenga el Plan de ayudas actual para las intervenciones rehabilitadoras a fin de dinamizar este tipo de actuaciones. Lo que no resulta posible en la situación de incertidumbre económica actual es concretar el número de viviendas a rehabilitar en cada uno de los dos próximos cuatrienios, por eso en las fichas correspondientes a cada unidad edificatoria no se fija una cantidad ni siquiera orientativa del posible costo de ejecución de las obras de rehabilitación de las fachadas, cubiertas, y elementos comunes de los distintos edificios. Sí se quiere señalar que en las obras de urbanización que se están realizando de las distintas calles se prevén las nuevas acometidas a todos los edificios existentes.

3.- INTERVENCIONES URBANIZADORAS:

Así como las intervenciones de rehabilitación de edificios han sido muy numerosas, ha costado iniciar las de urbanización de las calles y espacios libres. En la actualidad están reurbanizadas las calles Juan Irazabal, Goenkalea, cantón Laudantz, Artekalea, Arruriaga, cantón Arrese y calle San Pedro, y los espacios públicos de las plazas Xabier María Munibe y Oxirondo y parcialmente la de Ariznoa además de los también espacios libres de los paseos Domingo Irala y Bideberri.

Resulta difícil concretar un Programa de Actuación fiable para la ejecución de las obras de urbanización pendientes que, según las cifras recogidas en el Estudio Económico-Financiero, ascenderán a más de cinco millones de euros por la falta de capacidad económica actual del Ayuntamiento y por la incertidumbre de las posibles ayudas que puedan venir de otras Administraciones.

En el presente Plan Especial se establece en cualquier caso un orden de preferencias distribuyendo las actuaciones urbanizadoras previstas en los próximos dos cuatrienios con los costos aproximados con el siguiente detalle:

Primer cuatrienio

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| - Calle Barrenkalea | 1.101.900,22 €. |
| - Plaza San Martin Agirre | 1.500.000,00 €. |
| - Puente de Zubieta y accesos | 314.251,74 €. |
| <hr/> | |
| Total inversión prevista | 2.916.151,96 €. |

Segundo cuatrienio y siguientes

| | |
|--|-----------------|
| Calle Bidekurutzeta y Ramon Maria Lili | 1.300.000,00 €. |
| - Plaza Ariznoa | 1.150.000,00 €. |
| - Calles Mizpildi | 255.000,00 €. |
| - Calle Masterreka | 605.014,95 €. |
| - Calle Zubieta | 1.673.697,55 €. |
| <hr/> | |
| Total inversión prevista | 4.983.712,50 €. |

Donostia - San Sebastián, diciembre de 2018.

LOS ARQUITECTOS: Javier Yeregui 

 Luis Pedro Blanco 

 Izaskun Salaberria 

 Aroia Aranaga 