

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO MONUMENTAL DE LA PARTE VIEJA  
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (PEPCMPV) / 2.BORRADOR ..... MAYO, 2021



## MEMORIA, ANEJOS Y PLANOS

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO MONUMENTAL DE LA PARTE VIEJA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (PEPCMPV) / 2.BORRADOR ..... MAYO 2021

### PREÁMBULO

La Parte Vieja y el Puerto donostiarra son entornos urbanos altamente apreciados por la ciudadanía a los que de forma generalizada se les reconoce un valor singular. La reciente declaración de dichas áreas urbanas conjuntamente como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental ha venido a reconocer de forma oficial ambas circunstancias, tanto el valor patrimonial como el interés público que su protección reviste y que legitima la aplicación de un régimen específico de protección a sus elementos constituyentes. De dicha declaración se desprende la obligación de formular el Plan Especial de Protección del que este documento constituye su borrador a efectos de su preceptiva tramitación ambiental, como adaptación a la misma del planeamiento urbanístico municipal.

A lo largo del tiempo, desde principios del siglo XIX y hasta la actualidad, tanto la Parte Vieja como el Puerto, han sido objeto de diversos estudios y análisis, unas veces específicos y otras veces encuadrados en marcos más amplios. Con ocasión de la celebración de diversas efemérides del sitio e incendio de la ciudad de 1.813, se editaron publicaciones que recopilaron estudios relativos a la Parte Vieja y el Puerto <sup>1</sup>. Recientemente se ha dado a conocer la elaborada tesis doctoral de José Javier Pi Chevrot *“Donostia-San Sebastián antes de 1813: reivindicación de su presencia”* que incide en el estudio de la ciudad en una época hasta ahora poco investigada, lo que permite conocer mejor el origen de la ciudad actual y corregir algunos lugares comunes de la historiografía precedente, al tiempo que se señala el interés que reviste el conocimiento del patrimonio arqueológico remanente. Este Plan Especial de Protección se redacta con conocimiento del contenido de las fuentes señaladas, pero su objeto no responde a contribuir a incrementar ni a perfeccionar ese acervo sino, de forma estricta, a implementar el mandato del Decreto 68/2019 por el que se califican conjuntamente la Parte Vieja y el Puerto de San Sebastián como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental.

---

1

- “La historia de San Sebastián” ..... Camino y Orella (escrita antes de 1819 y publicada en 1.892)
- “Diccionario geográfico estadístico histórico de España ...” ..... Pascual Madoz (1.850)
- “San Sebastián en el Siglo XIX” ..... Angel Pirala (1.900)
- “Historia de las Fortificaciones de San Sebastián y el Sitio de 1.813” ..... Olavide, Alvarelos, Vigón (1.913-1.963)
- “Las calles de San Sebastián” ..... Serapio Múgica (1.916)
- “Documentos Cartográficos Históricos de Gipuzkoa” ..... Javier Gómez Piñeiro y otros (1.994)
- “La Reconstrucción de la Parte Vieja de San Sebastián, publicado por Ayto. de San Sebastian , bajo la dirección de Carlos Sambricio con P. Ramos, J. M. Ezquiaga, J. Pérez Nuñez, C.M. Fdez Antuña y J.I. García Velilla en 1991
- “Historia de Donostia-San Sebastián” ..... Miguel Artola y otros (2.004)

Como herramienta reglamentariamente definida en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006, y teniendo en todo momento presente que en la Parte Vieja y el Puerto habita y desarrolla sus actividades una población cuyas necesidades y derechos resultan prevalentes, además de a las cuestiones directamente vinculadas con la protección de los elementos que configuran el Conjunto Monumental, el Plan Especial deberá atender también, en la medida de su capacidad normativa específica y reglada, a otros aspectos de índole urbanística que le son propios; El Ayuntamiento de Donostia, en el contexto del proceso de formulación de una *“Propuesta para una Gestión Integral y Participativa de la Parte Vieja”* (PGIPPV), ha elaborado una amplia información sobre la saturación de determinados usos, sobre ruidos, sobre movilidad, sobre contaminación visual, sobre cableados por fachadas, sobre recogida de residuos, sobre señalética, sobre accesibilidad de los servicios de extinción de incendios, etc. El Plan Especial tendrá en cuenta dicha información, así como la que respecto de estas mismas cuestiones y de otras dispongan y faciliten las asociaciones vecinales existentes. De manera resumida, puede decirse que son cuestiones que tienen que ver, no solo ya con el uso mismo, sino con la forma de usar la Parte Vieja y el Puerto. Al margen de la consideración puramente urbanística de esta cuestión, sucede que la regulación de los usos es capital para la eficaz protección del patrimonio construido: El adecuado tratamiento normativo de los aspectos funcionales que permita el normal y correcto desarrollo del uso residencial predominante y característico que el Plan General atribuye al ámbito, es necesario, no solo por sí mismo, sino también para la efectiva protección del patrimonio cultural protegido existente en la Parte Vieja y en el Puerto y, por lo tanto, para el cumplimiento mismo del mandato contenido en el Decreto 68/2019.

Debe hacerse referencia también al esfuerzo inversor y normativo desplegado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a lo largo del tiempo, en relación con algunos de los problemas funcionales que aquejan este ámbito y su resolución. En cuanto al esfuerzo inversor, debe hacerse una referencia a la Sociedad Municipal de Rehabilitación PARVISA que lo ha canalizado y materializado en la urbanización y rehabilitación llevada a cabo desde la última década del pasado siglo XX. En el campo normativo, deben destacarse los instrumentos regulatorios que tienen que ver con la coexistencia de los distintos usos urbanísticos que en conviven en el ámbito. Esta actuación municipal se ha materializado en diversas ordenanzas, así como en modificaciones del PER-1995 y del Plan General vigente en cada momento, algunas recientemente aprobadas y otras pendientes de los últimos trámites previos a su aprobación definitiva cuando se redactan estas líneas, referidas o bien específicamente al ámbito "CE.03 / Parte Vieja", o bien a las Normas Urbanísticas Generales, y con incidencia, en ambos casos, en la regulación de los usos urbanísticos en el ámbito del Plan Especial de Protección. Estas dos referencias, al esfuerzo inversor y regulatorio del Ayuntamiento, se hacen en este preámbulo anticipando que se trata de esfuerzos que, con toda probabilidad, deberá continuar haciéndose en lo sucesivo.

**INDICE DE LA MEMORIA DEL "BORRADOR" DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO MONUMENTAL PARTE VIEJA Y PUERTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

**(MAYO 2021)**

I .....	INTRODUCCIÓN AL BORRADOR DEL PEPCMPV.
II .....	DATOS BÁSICOS GENERALES DEL ÁMBITO DEL PEPCMPV.
III .....	SINTESIS DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS TRABAJOS PREVIOS (ABRIL 2020).
IV .....	DIAGNÓSTICO DE PARTIDA PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL PEPCMPV.
V .....	ESTRUCTURA DEL PEPCMPV Y CONTENIDO DE ESTE BORRADOR.
VI .....	PROPUESTA NORMATIVA.



## I ..... INTRODUCCIÓN AL BORRADOR DEL PEPCMPV

Este documento (Borrador del PEPCMPV) es el segundo de los cinco que se elaborarán para formular el Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja de San Sebastián <sup>2</sup>, y responde a la exigencia de la cláusula 3.2 del PCT que rigió el correspondiente concurso <sup>3</sup>, en combinación con la oferta que resultó adjudicataria del mismo <sup>4</sup>. Conforme se proponía en la referida oferta, y a fin de que pudieran establecerse cuanto antes los criterios y pautas que deberá observar este borrador, los "Trabajos Previos" que lo preceden incluyeron, no solo la información disponible y pertinente, sino también un apartado VI en el que se exponían una serie de cuestiones que deberá regular el Plan Especial y que presentan, por las razones que en dichos "Trabajos Previos" se señalaron, una especial relevancia; El análisis de cada una de estas cuestiones contenido en el referido apartado, partió de la información dispuesta que se hubo sintetizado en los apartados precedentes, llegando en algunos casos a apuntar hacia una concreta manera de regular la cuestión, pero dejándolo siempre abierto para suscitar la reflexión necesaria de las partes implicadas, especialmente de quien formula este Plan Especial (El Ayuntamiento) y de quien debe dar su visto bueno (El Gobierno Vasco), ambos en su papel a la vez competente y representativo. El término "borrador" de Plan Especial aparece enunciado en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (artículos 17.2, 18.1 y 19.1), pero no constituye una figura específicamente reglada en cuanto a su documentación y contenido, por lo que estos deben responder a su específico cometido, que es el de informar y acompañar al "Documento Ambiental Estratégico" (Conforme a la denominación establecida ahora en el Decreto 211/2012) que, dentro del procedimiento de "Evaluación Ambiental Estratégica" regulado por la Ley 21/2013, debe presentarse junto con la "Solicitud de Inicio" del referido procedimiento. Por ello, este borrador omitirá los documentos y determinaciones del Plan Especial que en esta fase aún no son necesarios, sin perjuicio de que sirva, además de para sustentar el preceptivo procedimiento ambiental del plan, para ir avanzando en la definición de dicho Plan Especial.

<sup>2</sup> 1.Trabajos Previos / 2.Borrador / 3.Documento para la Aprobación inicial / 4.Informe de Alegaciones / 5.Documento para la aprobación definitiva.

<sup>3</sup> El Pliego de Condiciones Técnicas que rigió el concurso de adjudicación del plan especial de protección de referencia, estableció en su punto 3.2 la redacción de una segunda fase del mismo titulada "*Informe diagnóstico y borrador de documento*" con el siguiente contenido: "*Se trata de un documento de síntesis de los aspectos de información urbanística y concreción de las propuestas de intervención. Se concretará en memoria, planos de información, planos de ordenación, y si se estima oportuno, normas urbanísticas. Dicho documento también deberá de contener los requisitos necesarios para considerarlo borrador a los efectos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, a los efectos de iniciar la evaluación ambiental estratégica (simplificada u ordinaria, según corresponda)*"

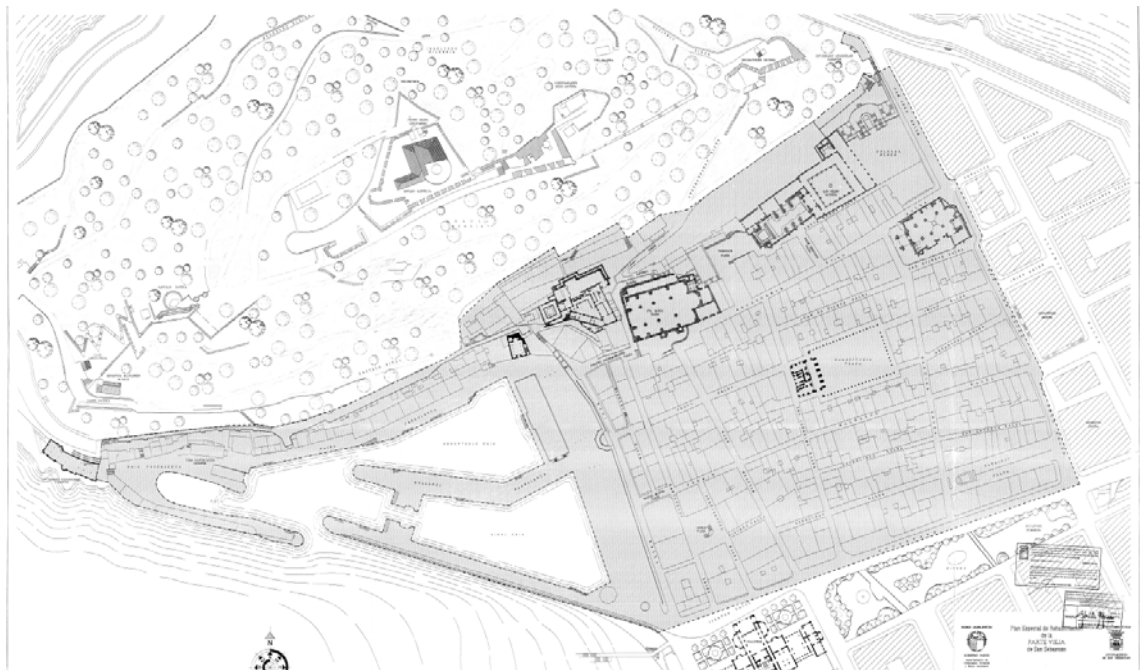
<sup>4</sup> *Cuarto criterio: El Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja no incluirá levantamientos masivos de alzados ni de interiores de los edificios incluidos en el conjunto, ni consignación detallada de materiales y acabados (como tampoco los incluye el PEPPUC), pero regulará la inclusión en el proyecto de intervención que afecte a todo elemento protegido, del necesario detalle gráfico y de texto tanto del estado previo a la intervención del elemento de que se trate, como de un determinado nivel mínimo de investigación histórica del elemento del que se trate y que sea relevante para la concreta actuación que proponga el referido proyecto de intervención.*

## II ..... DATOS BÁSICOS GENERALES DEL ÁMBITO DEL PEPCMPV.

**II.1.- Delimitación:** El ámbito del plan especial ha de contener, como mínimo, la “Delimitación” que establece el Decreto 68/2019 en su Anexo I, con expresión gráfica prevalente en el plano a escala 1:5.000 de fecha 27.03.2018 titulado “*Entorno de protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja de San Sebastián*”:

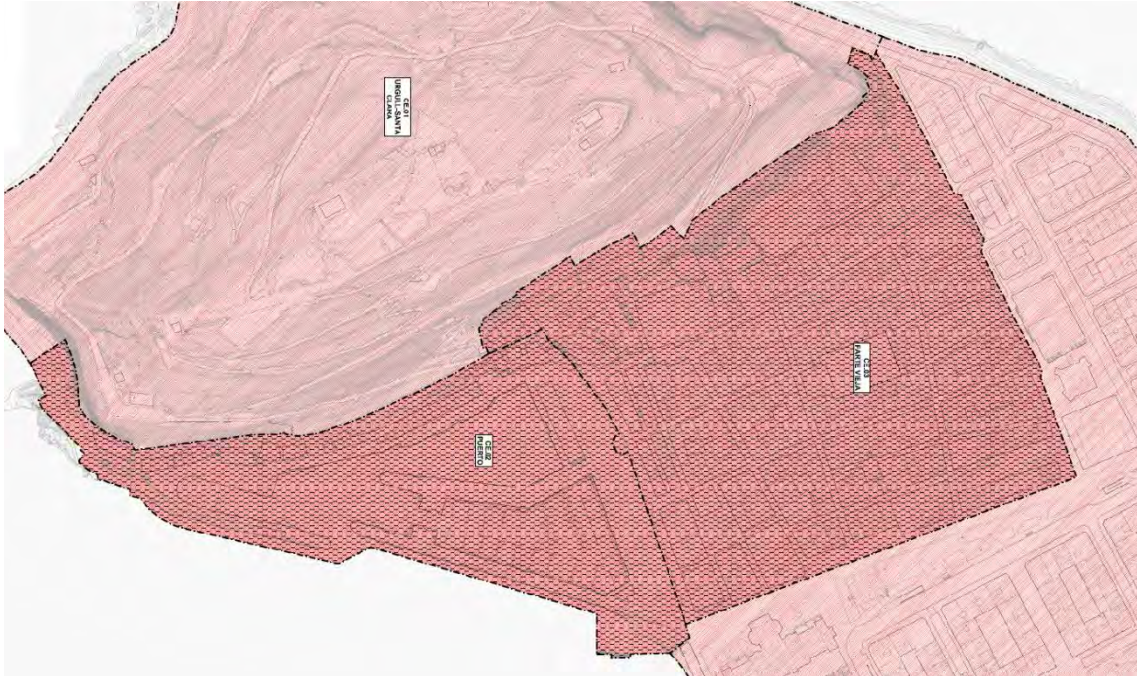


Dicha delimitación coincide casi con exactitud con la del “Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja” de 1.995, siendo un poco mayor en el entorno del edificio la Sociedad Fotográfica:





Por otro lado, la suma de las delimitaciones de los ámbitos CE.03 (Parte Vieja) y CE.02 (Puerto) definidos por el vigente PGOU de Donostia-San Sebastián (PGOU-2010) coincide básicamente con ambas delimitaciones, y las abarca:



La diferencia entre la delimitación del Decreto 68/2019 y la suma de las delimitaciones de los ámbitos CE.03 /Parte Vieja y CE.02/Puerto es que esta última es mayor por dos razones: Porque incluye una extensión en su vértice noroeste llevada a cabo por el PGOU con el objetivo de incorporar los terrenos del Paseo Nuevo afectados por la ampliación del Aquarium que se llevaba a cabo en el momento de formular el PGOU-2010, y porque, además, la delimitación del PGOU-2010 incluye la superficie de agua del puerto (excluida en el Decreto 68/2000); En cambio, la delimitación del Conjunto Monumental del Decreto 68/2019 incorpora la acera situada delante de la Sociedad Fotográfica y una pequeña porción de suelo no edificado al este de la Casa del Guarda. Por todo ello, se propone adoptar la delimitación conjunta de los dos ámbitos del PGOU (CE.03/Parte Vieja y CE.02/Puerto) con las pequeñas extensiones junto a la Sociedad Fotográfica y a la Casa del , como ámbito propio del Plan Especial: Se incluye así la totalidad de la delimitación del Decreto 68/2019 y se ordenan pormenorizadamente dos ámbitos completos de los delimitados por el PGOU-2010 vigente en el momento de redactarse este Plan Especial. La delimitación así resultante, queda reflejada en los planos de este borrador, que adoptan como base la planimetría municipal actualizada. La superficie delimitada, conforme a su medición digital, alcanza los **165.917 m<sup>2</sup>**<sup>5 6 7</sup>.

<sup>5</sup> Según las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos CE.02 / Puerto y CE.03 / Parte Vieja que contiene el PGOU, sus respectivas delimitaciones encierran 58.551 m<sup>2</sup> y 107.330 m<sup>2</sup>, es decir, conjuntamente 165.881 m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Hay 9.545 m<sup>2</sup> en Puerto y 107.300 m<sup>2</sup> en Parte Vieja (en total 116.845 m<sup>2</sup>) de zona global "A.10/Residencial Casco Antiguo". Los restantes 49.036 m<sup>2</sup> están calificados globalmente como zona E.30/Sistema General Portuario (En el PGOU se señalan 49.006 m<sup>2</sup>, faltando 30 m<sup>2</sup> para el cuadro de cifras).

<sup>7</sup> Esta delimitación del "borrador" deberá incorporar en fases sucesivas ligeros ajustes dictados por la zonificación pormenorizada en tramos tales como el Paseo de los Curas, Escuelas de Urgull o alrededor del Aquarium.

II.2.- Parcelario: Se ha trasladado la delimitación parcelaria que figura en el catastro, a la planimetría municipal disponible que servirá de base a este plan especial. Se advierte que la delimitación parcelaria catastral no coincide del todo con la planimetría municipal dispuesta. Las diferencias se han resuelto provisionalmente, a efectos de este “Borrador” conforme a los datos disponibles, sin perjuicio de que en el contexto de los propios trabajos y de la exposición pública a la que deberán someterse en su día, se pongan de manifiesto errores de dicha delimitación parcelaria registral que, en tal caso, serán objeto de la oportuna corrección. Debe advertirse, sin embargo, respecto a varias cuestiones concretas:

- El listado 4 del Decreto 68/2019 incluye dos parcelas (Muelle 7 y 8) que en el plano catastral no se representan, sino que quedan incluidas dentro de la parcela catastral de referencia 8297606 que, además, también incluye el suelo correspondiente a los números 5 y 6 de Muelle (carentes de protección por parte del Decreto). Esta discrepancia responde a un conflicto del que se tratará más adelante y que actualmente está judicializado.
- Catastro representa como suelo público la práctica totalidad del existente entre los edificios del Muelle y la muralla de Spanocci. Ese suelo es hoy en día inaccesible para el uso público general y está colonizado por numerosos cobertizos y construcciones de materialidad precaria, dándole apariencia de suelo privado. Ya el PER-1995 y sus versiones anteriores se refieren a esta privatización inadecuada del suelo público.
- Igualmente, catastro representa como suelos públicos (color gris, no adscritos a ninguna de las parcelas catastrales contiguas) pequeñas superficies correspondiente a los patios compartidos por varias parcelas en el interior de las manzanas “Boulevard-Narrica-Embeltran-San Jerónimo”, y “Mayor-Fermín Calbetón-San Jerónimo-Embeltrán”. En estos dos casos, parece poco probable que se trate verdaderamente de suelos públicos en el interior de las manzanas, pero ello deberá ser objeto de la correspondiente comprobación.
- En general, existen problemas de atribución de la proyección de los patios que solo podrán ser resueltos en el trabajo de campo que debe hacerse.

Sin dejar de tener en cuenta estas consideraciones, en el plano 3 de este “Borrador” (Zonificación Pormenorizada), se refleja la propuesta de delimitar un total de 291 parcelas urbanísticas, a cada una de las cuales le corresponderá una determinada calificación urbanística <sup>8</sup> y un determinado nivel de protección <sup>9</sup>. En muchos casos, las parcelas urbanísticas propuestas coinciden con las parcelas de propiedad (catastrales, registrales), pero también ocurrirá que en algunos casos no se de esa coincidencia (que se agrupen varias parcelas de propiedad en una sola parcela urbanística como, por ejemplo, podrá suceder en la Plaza de la Constitución, o que se desglose una parcela de propiedad en varias parcelas urbanísticas). De acuerdo con la sistemática adoptada por el Decreto 68/2019, se propone identificar las distintas parcelas mediante su dirección postal.

---

<sup>8</sup> Parcelas del tipo “a.1” (255), “b.20” (3), “g.00” (22), “e.10” (1), “e.30” (1), “f.10” (8) y “f.20” (1)

<sup>9</sup> Los niveles del Decreto 89: Protección especial, media, básica, morfológica, discordantes, espacios urbanos y una categoría adicional de edificios sin protección.



II.3.- Edificación: La práctica totalidad de las parcelas existentes están actualmente edificadas; Constituyen raras excepciones la parcela nº 32 de la calle 31 de Agosto (sub-edificada), y las parcelas números 5 y 6 del Paseo del Muelle que actualmente están inedicadas (lo que se dice sin perjuicio de su actual situación registral, integradas con las parcelas 7 y 8 en una sola).

Se distinguen en primer lugar las parcelas y edificios destinados a usos distintos del residencial; Incluyendo públicos y privados son 26 (De los que 23 se encuentran en parcelas del tipo “g.00” y los tres últimos en parcelas del tipo “b.20”):

1.- Sociedad Fotográfica	14.- Casa del Guarda
2.- Museo de San Telmo	15.- Convento de Santa Teresa
3.- San Vicente	16.- Escuelas de Urgull
4.- San Vicente 3 / San Juan 17 (Obispado)	17.- Iglesia de San Pedro del Puerto
5.- Palacio Collado (ambulatorio)	18.- Cofradía
6.- Biblioteca (antiguo ayuntamiento)	19.- Museo Naval
7.- Teatro Principal	20.- Aquarium
8.- Palacio Goikoa	21.- Sotos del puerto
9.- Comandancia Militar	22.- Caseta del C.A.T.
10.- F Calbetón 54/Campanario 2 (Kai-Alde)	23.- Porta-aviones
11.- Escuelas Elizarán	24.- Pequeño Casino
12.- Santa María	25.- Hotel Lasala
13.- Sociedad Gastronómica	26.- Muelle 21 y 22

Por otro lado, se contabilizan 270 edificios destinados actualmente al uso de vivienda (que luego se incluirán en 255 parcelas urbanísticas): Entre ellos se han incluido Muelle 19 y 20 en los que el uso residencial podría ponerse en duda (por estar dentro de la zona global E-30 Sistema general Portuario), y algún otro que se destina o va a destinarse al uso hostelero (Hotel Sansebai y Mayor 18). En total, se contabilizan 296 edificios (26+270) respecto a los que cabe destacar algunos aspectos:

- Hay cuatro que no son objeto de protección por parte del Decreto 68/2019: Las Escuelas de Urgull, los sotos del puerto, la caseta del CAT y el “Porta-aviones” (El Plan Especial, no obstante, sí podría protegerlos en la medida que considerara oportuno)
- Además de los referidos edificios, hay otros elementos construidos que son objeto de protección: Los cuatro arcos o pasos cubiertos de acceso a la Plaza de la Constitución, el puente de la calle Campanario sobre la calle Puerto, Las fuentes de las plazas Lasala y De Valle Lersundi, de San Vicente y de la Muralla, el Monumento a Mari, las murallas de Spanocci y de los Reyes Católicos, la plaza de la Trinidad...
- Dos de los edificios existentes protegidos cuentan con ampliaciones recientes de gran envergadura y de morfología diversa y claramente distinguible del edificio original que amplían: son el Convento-Museo de San Telmo y el Aquarium: El Decreto 68/2019 no protege estas ampliaciones.
- La práctica totalidad de los edificios existentes (con la excepción de 31 de Agosto 32) ocupan toda la parcela correspondiente y, en ocasiones, extienden la edificación o el uso asociado al suelo público colindante: Es el caso de muchos de los edificios alineados en el Muelle, por su parte trasera.

### III ..... SINTESIS DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS TRABAJOS PREVIOS (ABRIL 2020)

Los “Trabajos Previos” de Abril de 2020 constituyen la información del Plan Especial y la del presente “Borrador”: Contienen una Memoria de 90 páginas y 22 anexos que resulta ocioso reproducir en este documento de “Borrador” pero a los que necesariamente debe remitirse. Ello no obstante, resulta oportuno enunciar ahora los contenidos información:

III.1.- LEGISLACIÓN QUE CONCORRE: En los “Trabajos Previos” se incluyen los extractos relevantes de la Legislación de diverso tipo que concurre e interesa (de protección del patrimonio, urbanística y sectorial), junto con su análisis

- DECRETO 68/2019 DE 16 DE ABRIL, POR EL QUE SE CALIFICA COMO BIEN CULTURAL, CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL, LA PARTE VIEJA DE SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA), Y SE ESTABLECE SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
- LEYES 7/1.990 Y 6/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO
- ORDEN DE 29 DE FEBRERO DE 1.996 QUE ESTABLECE LA INSCRIPCIÓN DE LA “ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN”, EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VASCO, CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL
- LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SS (2010) Y SUS MODIFICACIONES<sup>10</sup>
- PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA PARTE VIEJA DE SN SN (1995) Y SUS MODIFICACIONES<sup>11</sup>
- NORMA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DENOMINADA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA UBICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS DE 2.004 (BOG Nº 42 DE 03.03.2004), MODIFICADA EN 2009 (BOG Nº 103 DE 05.06.2009)
- ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO DE VIVIENDA TURÍSTICA Y DE ALQUILER DE HABITACIONES EN VIVIENDA HABITUAL PARA USO TURÍSTICO (BOG 26.03.2018)
- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACIÓN (BOG. Nº 8 DE 14.01.1999), MODIFICADOS SUS ARTÍCULOS 4 Y 10 (“RESIDENCIA COLECTIVA”/BOG Nº 216 DE 11.11.1999 E “INSTALACIONES DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE PRODUCTOS DE COMBUSTIÓN”/BOG Nº 184 DE 25.09.2001)
- ORDENANZA DE CIVISMO (2004) Y MODIFICACIÓN DE ARTS 42 Y 43 (2011) Y 44 (2014)
- ORDENANZA REGULADORA DE LAS OCUPACIONES DE SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO PARA LA HOSTELERÍA (B.O.G. Nº 67 DE 08.04.2014)
- ORDENANZA DE CIRCULACIÓN DE PEATONES Y VEHÍCULOS (2006)
- ORDENANZA DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS (TEXTO REFUNDIDO 2015)
- LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES 9/2014 DE 9 DE MAYO

<sup>10</sup> Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referida a determinadas manzanas de la Parte Vieja (CE.03) / sub-área “CE.03.1: Boulevard-Mari” ..... Febrero 2003  
Modificación del PGOU-2010 referida al ámbito “CE.03/parte vieja” de Septiembre de 2017 aprobada definitivamente 28.05.2020 ..... BOG nº 127 de 07.07.2020  
Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas Urbanísticas Generales aprobada definitivamente el 29.04.2021 ..... pendiente de publicación en el BOG a la fecha de redacción de este borrador

<sup>11</sup> Modificación puntual del PER-1995 en 2002 referida al número 10 de la calle 31 de Agosto (para resolver su medianera hacia la Plaza de Zuloaga) ..... BOG nº 239 de 18.12.2002  
Modificación puntual del PER-1995, en la parcela “a.10.30/31/32 (antiguas parcelas 4/30, 41/31 y 41/32, AU CE.02 / Puerto de Noviembre 2014 (aprobación definitiva el 29 de enero de 2015) ..... BOG nº 29 de 13.02.2015

III.2.- ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS, FUNCIONALES Y MORFOLÓGICOS: En los “Trabajos Previos” se recoge la información existente relativa a diversos aspectos socioeconómicos, funcionales y morfológicos que el Plan Especial deberá tener en cuenta:

- ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN ACTUAL DE LOS USOS URBANÍSTICOS EN LA PARTE VIEJA Y PUERTO
- POBLACIÓN Y METABOLISMO DEMOGRÁFICO (OBSERVATORIO DE DONOSTIA-SN SN / DIC. 2017)
- UNIDADES DE CONVIVENCIA Y USO DE LA VIVIENDA (OBSERVATORIO DE DON-SN SN / DIC. 2017)
- ACTIVIDAD ECONÓMICA Y ASOCIACIONISMO (OBSERVATORIO DE DONOSTIA-SN SN / DIC. 2017)
- ANÁLISIS Y PROPUESTAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LAS FACHADAS DE LA PARTE VIEJA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD DE LOS PORTALES RESIDENCIALES (P. VIEJA-PUERTO-E.O.)
- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE ELEMENTOS INSTALADOS EN LAS PLANTAS (P. VIEJA-PUERTO-E.O.)
- ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DISCORDANTES DE LAS FACHADAS EN LA PARTE VIEJA DE DON-SN SN
- ORDENANZA DE CIVISMO (2004) Y MODIFICACIÓN DE ARTS 42 Y 43 (2011) Y 44 (2014)
- ORDENANZA REGULADORA DE LAS OCUPACIONES DE SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO PARA LA HOSTELERÍA (B.O.G. Nº 67 DE 08.04.2014)
- ORDENANZA DE CIRCULACIÓN DE PEATONES Y VEHÍCULOS (2006)
- ORDENANZA DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS (TEXTO REFUNDIDO 2015)

III.3.- ASPECTOS RESPECTO A LOS QUE DEBEN DECIDIRSE LAS DIRECTRICES ESENCIALES: En los “Trabajos Previos” se llama la atención sobre siete aspectos concretos cuya regulación debe afrontar el Plan Especial de Protección y que, por su relevancia o incidencia específica, requieren de una específica toma de decisiones:

- COORDINACIÓN NORMATIVA
- CONSOLIDACION, REDUCCION O INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD
- RESTRICCIONES A LAS REFORMAS DE LOS EDIFICIOS DE PROTECCIÓN BÁSICA
- LIMITACION DE LOS USOS NO RESIDENCIALES
- ORDENACIÓN DE MUELLE 5, 6, 7 Y 8
- NORMATIVA DE TOLDOS Y OCUPACION DE SUELO PÚBLICO
- IDENTIFICACIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEGRADANTES

Los “Trabajos Previos” concluyen con una referencia a la consideración del Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental del que este documento constituye su “Borrador”, en perspectiva, recordando la actuación municipal que se ha llevado a cabo históricamente tanto en cuanto a los aspectos regulatorios como en los de inversión referidos a este ámbito, recordando de forma específica las intervenciones llevadas a cabo la Sociedad Municipal PARVISA a partir de los años ochenta del pasado siglo (rehabilitación, urbanización, peatonalización, etc.) y a la singular circunstancia asociada a la reciente Decreto 68/2019 que declara la Parte Vieja y el Puerto como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental y que debe servir como acicate de cara a la continuidad de tales actuaciones.

#### IV ..... DIAGNÓSTICO DE PARTIDA PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL PEPCMPV.

La información recogida y los análisis llevados a cabo permiten realizar un primer diagnóstico de la situación del ámbito de cara a la definición del contenido normativo del Plan Especial, que puede ordenarse en los siguientes puntos:

##### IV.1 ..... DISPERSIÓN Y JERARQUÍA NORMATIVAS:

En la parte Vieja y el Puerto concurre un amplio conjunto de disposiciones de diferente rango y naturaleza que condicionan tanto las actuaciones que pueden o no pueden llevarse a cabo, como los usos que pueden y no pueden implantarse, y la forma y medida en que unas y otros pueden y deben desarrollarse. En algunas ocasiones, además, alguna de estas normativas contiene contradicciones internas en relación con la particularidad de la Parte Vieja y/o el Puerto, o entra en conflicto con las otras, o entraña problemas de interpretación. Esto no es algo que suceda exclusivamente en estos ámbitos pero, por su específico carácter y configuración, tanto la proliferación normativa como sus eventuales contradicciones tienen aquí una relevancia singular. A este respecto, debe hacerse una especial referencia al todavía vigente PER-1995. Su aprobación definitiva y entrada en vigor se produjo en el mismo año en el que entró en vigor el PGOU-1995 que lo integra. Sin embargo, Plan General y Plan Especial participan de dos concepciones y sistemáticas regulatorias diversas, algo que se ha hecho evidente a lo largo del cuarto de siglo de vigencia del primero de ellos; El PGOU-1995 fue revisado y actualizado quince años más tarde de su entrada en vigor mediante el hoy vigente PGOU-2010: Son planes que tienen significativas diferencias, pero que no desdican su continuidad en cuanto a la sistemática regulatoria; En cambio, el PER-1995 ha permanecido en vigor sin una revisión a fondo del mismo, manteniendo globalmente esa sistemática regulatoria propia y diferente, pero con modificaciones relevantes de su contenido vía modificación puntual del propio plan especial o a través de determinaciones concretas del planeamiento general que le afectan de forma notable, pero que no han quedado recogidas en un plan refundido.



En relación con la referida dispersión normativa, pueden señalarse tres circunstancias específicas:

- **Regulación de usos:** El PER-1995 incluye una normativa de usos propia que se manifiesta, además de en otras partes, en una zonificación que divide el ámbito en 3 zonas de uso (su plano A-7) y en un capítulo concreto de sus “Ordenanzas” (Capítulo IV del Título V). Por su parte, el vigente PGOU-2010, en las Normas Particulares de los dos ámbitos que gravitan dentro de la delimitación del PER-1995 y en los que éste se convalida con carácter general (“CE-03/Parte Vieja” y “CE.02/Puerto”) establecen, sin embargo, que el régimen de usos que debe observarse en ambas es directamente el regulado por el propio Plan General <sup>12</sup>. Es decir, que podría interpretarse que la regulación del PGOU en cuanto a usos sustituye y deja sin efecto la del PER-1995 que se refiere a esa cuestión de los usos. Lo habitual es que un plan especial se ajuste al plan general en el que se enmarca y materialice el cumplimiento de las determinaciones de carácter estructural que afectan a su ámbito, pero en este caso ha debido ser el propio Plan General el que reivindica esta prevalencia.
- **Consolidación de la edificación existente:** El PER-1995 establece recortes de edificabilidad, tanto en planta (patios de manzana) como en perfil (últimas plantas), para el caso de renovaciones integrales de muchos de los edificios existentes, en tanto que puede interpretarse que el vigente PGOU-2010 consolida con carácter general la edificación existente (ya que ni PER ni PGOU señalan ámbitos de actuación aislada por expropiación, ni actuaciones integradas o de otro tipo que permitan gestionar tales recortes de edificabilidad); Esta circunstancia podría estar en el origen de que, en el cuarto de siglo largo de vigencia del PER-1995, no se hayan acometido reformas integrales en los muchos edificios afectados por tales recortes (reformas integrales que, sin embargo, si se han dado en los ensanches, respetando los regímenes de protección que concurren en cada caso).
- **Restricciones de intervención en los edificios especialmente protegidos:** El PER-1995 estableció la prohibición de las reformas en los edificios protegidos en grado 2º (incluso las reformas no integrales, como establece el artículo 51.2 de sus Ordenanzas) y, sin embargo, los usos dotacionales que hoy acogen edificios tales como el Palacio Collado de Fermín Calbetón 25, o como el Convento de Santa Teresa, han sido posibles tras llevar a cabo en los mismos reformas que han sustituido su estructura y han alterado radicalmente su configuración interior (reformas integrales, por lo tanto); Aunque la Modificación del PGOU de 2003 alteró esta restricción en los frentes del Bulevar y la calle Mari, sigue vigente en edificios como el Convento de Santa Teresa, Palacio Collado (Fermín Calbetón 25) , Escuelas Elizarán, Museo Naval, Cofradía, Biblioteca, edificios residenciales de la Plaza de la Constitución y de la calle 31 de Agosto nº 10, 12, 30, 38, 40, 42 y 44.

<sup>12</sup> En la Norma Particular del Puerto (CE-02): *“Adaptación del Ámbito al régimen urbanístico general establecido en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”), en lo referente a, entre otros extremos, las condiciones de uso de la zona global “A.10 Residencial de Casco Antiguo” y de las parcelas pormenorizadas “a.10”, en la parte de aquél incluida en esta tipología de zona y parcelas”*

En la Norma Particular de la Parte Vieja (CE-03): *La convalidación del citado planeamiento especial no excluye, sin embargo, la necesidad de introducir determinados reajustes en el régimen urbanístico establecido en él, que se refieren a cuestiones relacionadas con, entre otros extremos las condiciones reguladoras del régimen de uso de la zona global de tipología “A.10 Residencial de casco antiguo” y de las parcelas pormenorizadas de tipología “a.10”.*

- **Categorías y regímenes de protección:** Las categorías y regímenes de protección del aún vigente PER-1995 no guardan relación con las que establece de forma prevalente el Decreto 68/2019, y toda la normativa del PER que guarda relación con sus propias categorías de protección entra en crisis por ese motivo.

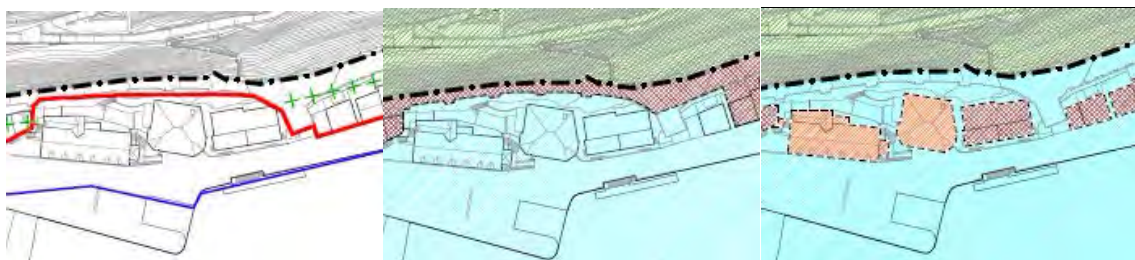
Existen también otros conflictos o contradicciones normativas en regulaciones distintas del PER-1995, entre las que pueden destacarse las siguientes:

- Dentro del vigente PGOU-2010 en el Puerto, hay dos parcelas que se califican pormenorizadamente como del tipo “a.10 / residencial de casco antiguo”, cuando están dentro de la zona de uso global “E.30 / Sistema General Portuario”, en la que los usos residenciales están prohibidos<sup>13</sup>.
- Existe una contradicción específica entre el vigente PGOU-2010, modificado en 2015, y el Decreto 68/2019 de Declaración del Conjunto Monumental en relación con la forma de edificar las parcelas correspondientes a los números 5, 6, 7 y 8 del Paseo del Muelle.
- La normativa de usos que establece el PER-1995 (Art. 77.- Zonificación de usos, modificado en 2016), se limita a restringir los usos no residenciales a las plantas bajas y sótanos, permitiendo las oficinas en las primeras plantas, así como los despachos profesionales, anejos o no a viviendas, en cualquier planta. La Modificación del PGOU del año 2003 referida al frente del Bulevar y calle Mari, prohíbe los usos de comercio y hostelería por encima de la planta baja.

---

13

Se reproducen de forma simultánea los planos 5 (“Aplicación de la Ley de Costas”, donde la línea de deslinde marítimo-terrestre se representa en color rojo), 2 (“Zonificación Global”, donde la trama azul claro corresponde la Sistema General Portuario), y 3 (“Zonificación Pormenorizada”, donde las parcelas de trama granate-marrón corresponden al tipo “a.21” /Residencial de Casco Antiguo



## IV.2 ..... CONFLICTOS FUNCIONALES

Tanto los distintos estudios y análisis específicos llevados a cabo, como el mero conocimiento de la realidad urbana y social de la Parte Vieja y el Puerto, evidencian la existencia de un conflicto de usos entre el residencial predominante y característico por ley (lo determinan así los vigentes PGOU y PER, entre otros), y algunos de los otros usos autorizados en el ámbito, singularmente los de hostelería y hospedaje<sup>14</sup>. El número de establecimientos hosteleros por habitante supera con mucho la media del conjunto de la ciudad, algo que también ocurre con los establecimientos de hospedaje considerados en su conjunto. Esta circunstancia admite una doble visión: Por un lado y en primer lugar, las molestias que el desarrollo de tales usos genera a la población residente (contaminación acústica inversa, contaminación visual, conflicto del uso del espacio público), las disfunciones que representa respecto a la capacidad del ámbito urbano en relación con la prestación de los servicios públicos (recogida de basuras, vigilancia, circulación de servicios de emergencia), y los procesos de “turistización” y “gentrificación” asociados que actúan en detrimento del uso residencial característico reglado (encarecimiento del precio de la vivienda, de los alquileres y de los servicios) ; Por otro lado, debe considerarse también que estos usos han contribuido a una muy destacada integración del ámbito en el contexto de la ciudad<sup>15</sup> y que, en conjunto generan una cantidad de puestos de trabajo significativa.

---

<sup>14</sup> "Propuesta para una gestión integral y participativa de la Parte Vieja"(PPGIPPV) Septbre 2017 ANEXOS XI -XII T.P.

"Síntesis de situación de la parte Vieja. Memoria de integración documental. Enero 2018" (SSPV) ANEXO XIII T.P.

PER-1995 (Pto 14 de su Memoria: "Criterios Utilizados para la Asignación y Control de Usos y Actividades"). El área *"se encuentra **comercialmente sobredimensionada**, y si esta característica cuantitativa se une a la cualitativa de que el 30% de los establecimientos pertenecen a la zona de Hostelería, se explica la **sobreutilización del barrio por parte de elementos extraños** al mismo, dando como resultado una **abundante conflictividad de todo tipo**"*

<sup>15</sup> Muchos donostiarras de otras zonas de la ciudad acuden con regularidad a la Parte Vieja y al Puerto atraídos por el entorno urbano unido a la llamada de los establecimientos hosteleros, si bien es cierto que la “turistización” no solo incrementa las molestias al residente, sino que también contribuye a expulsar a este visitante local en pro del turista procedente de fuera del Municipio

Consciente de la problemática, el Ayuntamiento declaró la Parte Vieja como zona saturada en cuanto a establecimientos hosteleros ya en el año 1994 (hace 26 años), pero esto no ha resuelto el problema: El crecimiento “discontinuo” de algunos establecimientos, la extensión a los patios de otros, los más de 3.000 m<sup>2</sup> de veladores y terrazas autorizados, y el uso generalizado del espacio público como extensión de muchos de ellos, han dejado en parte sin efecto la referida declaración y sus restricciones. En cuanto a los establecimientos de hospedaje, muy recientemente el Ayuntamiento ha aprobado una normativa que prohíbe de forma taxativa la apertura de nuevos hoteles, hostales o pisos turísticos en todo el ámbito, lo que debería servir para que, por ese lado, el conflicto no siga en aumento<sup>16</sup>.

Hay, además, problemas y déficits que tienen que ver con la propia morfología urbana del ámbito o con la edad de su parque de edificios: La falta de aparcamiento, el bajo ratio de espacios públicos por habitante<sup>17</sup>, la carencia de equipamientos<sup>18</sup>, las dificultades de movilidad y de implantación del transporte público, la ausencia de ascensores en un número importante de edificios de vivienda colectiva, los déficits de habitabilidad de un buen número de viviendas, etc. Debido en parte a todo ello, y en parte a otros factores exógenos, la Parte Vieja y el Puerto han experimentado en los últimos años una disminución de población, al tiempo que su envejecimiento, unido al incremento de la población en situación vulnerable<sup>19</sup>, en proporciones significativamente superiores a las que se verifican en el conjunto de la ciudad.

---

<sup>16</sup> Se trata de la Modificación del PGOU-2010 referida al ámbito "CE.03/Parte Vieja" de Septiembre de 2017 aprobada definitivamente 28.05.2020 (BOG nº 127 de 07.07.2020)

<sup>17</sup> Este aún empeorado por la extensión de los usos hosteleros al espacio público, mediante veladores y terrazas autorizados, mediante el consumo en el espacio exterior, o mediante la privatización de facto que supone la disposición de toldos que se extienden cuando no hace sol ...)

<sup>18</sup> Respecto a la carencia de equipamientos en el interior el ámbito, deben citarse las actuaciones municipales tendentes a paliar este tipo de déficits, tales como la creación de plazas de aparcamientos para residentes bajo la Plaza de Zuloaga, o la previsión de equipamientos directamente al servicio del ámbito al exterior del mismo, como ocurre en el edificio de La Pescadería donde actualmente se están llevando a cabo obras para habilitar un ambulatorio y un equipamiento deportivo, conforme a lo previsto en el Plan Especial de Reforma Urbana de la Bretxa y su entorno, aprobado definitivamente el 25 de Octubre de 2018 (BOG nº 218 de 13.11.2018)

<sup>19</sup> La referencia a la población extranjera en los estudios llevados a cabo por el Ayuntamiento y que se han integrado en los “Trabajos Previos” no se hace por su condición de “extranjera”, sino por tratarse de un grupo de población vulnerable, como la población envejecida, que acude a vivir a la Parte Vieja.



#### IV.3 ..... PROBLEMÁTICA INHERENTE A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El “valor patrimonial” del entorno urbano de la Parte Vieja y el Puerto viene siendo reconocido desde hace ya mucho tiempo. Ese reconocimiento está en el origen de la formulación del todavía hoy vigente PER-1995, pero debe situarse en fechas muy anteriores<sup>20</sup>: La promulgación del Decreto 68/2019 viene a ser la más reciente y última expresión de ese reconocimiento que, además, tiene consecuencias regulatorias claras (entre ellas, la formulación del plan especial de protección del que este documento constituye su “borrador” al objeto de sustentar su preceptiva evaluación ambiental). La protección que establece dicho Decreto 68/2019 para el Conjunto Monumental que declara, se refiere a la Parte Vieja y el Puerto en su situación actual, y reconoce que ese valor patrimonial reside en determinados elementos (los edificios, las calles y las plazas), al tiempo que reconoce que existen “elementos degradantes” que impiden, dificultan o distorsionan la percepción de los elementos protegidos, acuñando el término de contaminación visual.

---

<sup>20</sup> Incoación de expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural por Resolución de la Dirección de Patrimonio Histórico-Artístico de 07.08.1987 (B.O.P.V. nº 174 de 17.09.87) Las declaraciones como monumentos de edificios como San Vicente y Santa María y otros, son aún anteriores en el tiempo.

Ocurre que el patrimonio construido, salvo excepciones singulares universalmente conocidas, no puede protegerse de forma eficaz si no acoge un uso apropiado, o si no acoge uso alguno: En el caso de la Parte Vieja y el Puerto, la gran mayoría de los elementos protegidos son edificios de vivienda y ese, el de vivienda, es el uso que les es propio: En este sentido, tanto el uso como el usuario de esos edificios, el residente en la Parte Vieja, forman parte del paisaje urbano que se protege. La función de habitar cambia constantemente: Cambia el número de personas que ocupan una vivienda (disminuyendo progresivamente) y cambia la relación entre esas personas. Cambian las exigencias de accesibilidad física y cambian las necesidades de accesibilidad a la información y a las telecomunicaciones, de la misma manera que cambian las exigencias y necesidades energéticas, las necesidades de confort, de aislamiento acústico y térmico ... Ello obliga a adecuar permanentemente los edificios a las nuevas solicitudes del uso al que sirven . La falta de renovación del tejido residencial de la Parte Vieja y el Puerto ha generado problemas que inciden directamente en su protección: Por un lado, los déficits de habitabilidad del parque no renovado (accesibilidad sin barreras, aislamiento térmico y acústico, estanqueidad, estabilidad y condiciones de geometría estructural, ausencia de instalaciones adecuadas para el suministro de telecomunicaciones, energía eléctrica o gas, inadecuación de las distribuciones y programas de vivienda, etc.), pone en peligro el desarrollo y continuidad del uso residencial característico con los estándares propios de la época actual, y esa dificultad del uso residencial compromete la eficaz protección del patrimonio edificado de edificios de vivienda. Pero por otro lado, el mantenimiento de ese uso histórico y el lógico y legítimo intento de los residentes por procurarse dichos estándares sin renovación sistemática y ordenada de la edificación residencial, se va manifestando con expresiones que deterioran la imagen y atentan con el valor patrimonial que se quiere proteger: El cableado por fachada de telecomunicaciones y de suministro de energía eléctrica, la aparición de instalaciones exteriores de gas y de ventilación de las cocinas, las sustituciones parciales y desordenadas de carpinterías tradicionales y contraventanas con cajas exteriores de persianas enrollables, las sustituciones parciales de las herrerías de defensa de balcones por barandillas metálicas simplificadas o industriales, la aparición de cuerpos edificados de materialidad precaria en las terrazas de retranqueos, el uso de bajantes de pluviales para la evacuación de aguas residuales de los nuevos cuartos de baño instalados, etc... constituyen una erosión progresiva de la calidad de la imagen y del valor patrimonial del tejido residencial de la Parte Vieja.

Por otro lado, vinculado al uso de vivienda se ha dado una histórica colonización del pie de la muralla de Spanocci, bajo el Paseo de los Curas que discurre por su adarve, en la trasera de los edificios del Muelle de la Jarana: Con independencia de las condiciones de accesibilidad general a ese espacio, la proliferación de edificaciones de todo tipo directamente adosadas al lienzo de la muralla no resulta tolerable y está expresamente prohibida, sin que hasta la fecha se haya dado con el mecanismo capaz de revertir esa situación y liberar a la muralla de estas irregulares acreciones.

Un deterioro específico de la imagen de la Parte Vieja y el Puerto se produce en sus cubiertas: En los dos siglos que han transcurrido desde la sistematización normativa que supusieron las Ordenanzas de Ugartemendía (1816) se han sucedido presiones edificatorias y alternaciones normativas que responden a ellas, que han permitido un incremento de los perfiles muy extendido. Una concepción excesivamente reglamentista del urbanismo ha tasado en ocasiones ese crecimiento mediante límites de altura máxima que posibilitando el nuevo “aprovechamiento”, impidieron sin embargo la materialización de las tradicionales cubiertas inclinadas y obligaron a disponer cubiertas planas con secciones constructivas inverosímiles; Al margen de los problemas funcionales inherentes a cubiertas planas sin las necesarias sección y solución constructivas, la imagen del conjunto de cubiertas de la Parte Vieja, mayormente inclinadas y de teja roja, jalonada aquí y allá de tramos de variopintas cubiertas planas, se juzga como algo no deseable y como un deterioro de la imagen que se quiere proteger. No se trata solo del aspecto físico que presentan estas cubiertas planas sino de la utilización que alientan: En unos casos, usos de azotea que provocan la aparición de elementos descollantes de diverso tipo y, como mínimo, el cuerpo de salida a la azotea y las barandillas para su defensa; En otros casos, la disposición de elementos de las instalaciones de climatización y ventilación, normalmente de los establecimientos de planta baja, de enorme impacto.

Pero otra fuente de deterioro del patrimonio edificado, quizás de mayores consecuencias, son los “otros usos” autorizados y autorizables en determinadas partes de esos edificios residenciales, fundamentalmente, pero no solo, en sus plantas bajas. Del análisis detallado de la pléyade de edificios residenciales que integran el tejido de la Parte Vieja y el Puerto se deduce de forma inequívoca, que la gran mayor parte de las intervenciones que perjudican la coherencia compositiva de las fachadas se producen en las plantas bajas o tienen su origen en ellas, no en las plantas altas (alteraciones del tamaño de parte de los huecos, subdivisiones inapropiadas de los mismos, cartelerías invasivas, revestimientos parciales o habilitaciones singulares y ensimismadas, etc.). Por otro lado, determinados usos presentan solicitudes de ventilación que el edificio no renovado no puede satisfacer, dándose casos graves (afortunadamente no muy numerosos) de grandes conductos de ventilación y extracción de humos que discurren por el exterior de las fachadas, perforando aleros y serpeando por las cubiertas hasta emerger como chimeneas (sin que los intentos de mimetización de estos conductos hayan dado nunca resultados aceptables). Un elemento recurrente de invasión de las fachadas con consecuencias de interferencia o, como denomina la vigente legislación del Patrimonio, de “contaminación visual”, son los toldos que han proliferado en los últimos tiempos, dispuestos por encima de los dinteles de los huecos, anclados directamente en las bandas superiores de la sillería, abarcando varios huecos y sus machones intermedios, acompañados muchas veces de luminarias también ancladas a las fachadas, etc. Estos elementos, además de la interferencia e invasión de la percepción del elemento protegido, generan otros problemas como son la invasión de los carriles de acceso de los servicios de emergencia (denunciada por los propios Servicios afectados), y la ocupación de facto del suelo público que gravita bajo ellos, alentando el consumo en el espacio público exterior, cuestiones ambas que afectan directamente al desarrollo del uso residencial predominante. Por otro lado, han surgido en la Parte Vieja determinados veladores, auténticos edificios, por mucho que contruidos con materiales aparentemente “ligeros”, que distorsionan el espacio público que ocupan y la percepción de los edificios protegidos a los que se adosan y anteponen.

V ..... ESTRUCTURA DEL PEPCMPV Y CONTENIDO DE ESTE BORRADOR.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental parte Vieja y Puerto de San Sebastián, del que el presente documento constituye su “borrador” redactado con el objeto de sustentar la preceptiva evaluación ambiental, se corresponde con la figura del “Plan especial de protección y conservación” que regula el **artículo 72 de la LSU 2/2006**. El punto 4 del referido artículo establece que *“Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable”* Por su parte, el artículo 68 LSU 2/2006 establece que los planes parciales se formalizarán en los siguientes documentos: a) Memoria, b) Planos de información, c) Planos de ordenación pormenorizada, d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general y f) Estudio de viabilidad económico-financiera <sup>21</sup>. El contenido de dichos documentos debe ser el adecuado al objeto del concreto plan especial del que en concreto se trate.

En un plan especial de protección como es el caso, donde la ordenación urbana está básicamente determinada (es precisamente lo que hay que proteger), donde lo más probable es que no se planteen actuaciones urbanísticas que deban gestionarse como actuaciones aisladas ni como actuaciones integradas (no es previsible que se determinen actuaciones de transformación), cobra una especial relevancia el documento **e) Normas Urbanísticas** que contendrá el régimen de protección que se establezca en cumplimiento y detalle del Decreto 68/2019 por el que declaran la Parte Vieja el Puerto como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. Por ello, el presente borrador incluye esta Memoria previa, así como los planos que se han considerado ahora necesarios <sup>22</sup>, centrando su contenido en la propuesta normativa, para explicar en los siguientes apartados los aspectos más relevantes del régimen de protección que se propone, una vez analizada la información disponible en los “Trabajos Previos” que lo preceden, y una vez elaborada ya la información individualizada de la mayor parte de los edificios de vivienda que constituyen la base del tejido construido del ámbito <sup>23</sup>.

<sup>21</sup> a) ..... *Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general*  
b) ..... *Planos de información.*  
c) ..... *Planos de ordenación pormenorizada.*  
d) ..... *Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*  
e) ..... *Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.*  
f) ..... *Estudio de viabilidad económico-financiera.*

<sup>22</sup> Plano 1: Estado actual. Delimitación. Patios y cubiertas planas. Plano 2: Niveles de protección establecidos por el Decreto 68/2019 / Plano 3: Zonificación pormenorizada.

<sup>23</sup> A la fecha de redactar el presente borrador, se ha realizado la información individualizada de cerca de 240 edificios de vivienda colectiva de los 270 existentes en el ámbito.



VI ..... PROPUESTA NORMATIVA

La protección del patrimonio edificado de la Parte Vieja y el Puerto que establece de forma prevalente el Decreto 68/2019 al que debe ajustarse el Plan Especial (del que este documento constituye su “borrador” para la preceptiva tramitación ambiental), debe llevarse a cabo mediante el régimen o los regímenes de protección que proceda establecer. El propio Decreto 68/2019 contiene ya los aspectos básicos de ese régimen de protección, y el Plan Especial debe desarrollarlo y detallarlo hasta regular de forma clara e inequívoca las distintas intervenciones que son posibles y establecer las que no lo son. Dentro del Plan Especial, el instrumento capaz de regular dicho régimen son sus Normas Urbanísticas, por lo que la previsión de su estructura y contenido tiene especial relevancia en esta fase de borrador. En un plan especial en el que han de establecerse distintas categorías de protección dentro de un único Conjunto Monumental, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 68/2019, cada una de las cuales incluye a un número diverso de elementos, resulta necesario establecer, por un lado una Normativa General y, por otro, una Normativa Particular de cada elemento.

La **Normativa General**, por su parte, debe distinguir las determinaciones que afectan a todos los elementos del Conjunto, de las que afectan de forma específica y solo a determinadas categorías de protección, estableciendo además la coordinación de dichas determinaciones con las urbanísticamente prevalentes del Plan General en vigor en cada momento. En los siguientes sub-apartados se propone la forma de regular los aspectos relevantes en los que ha de incidir el plan especial, lo que dará como resultado, en la siguiente fase, el texto articulado de las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

La **Normativa Particular** debe confirmar la aplicabilidad de la parte de la Normativa General que corresponda a cada inmueble o elemento construido, detallando las partes del mismo, que son objeto específico de alguna de dichas determinaciones. El conjunto de normas particulares de la totalidad de los elementos construidos que conviven dentro de la delimitación del Conjunto Monumental (protegidos y no protegidos), constituirá la parte más extensa y de creación más laboriosa del Plan Especial, conteniendo desde luego los aspectos normativos que proceden, pero también la descripción y la información relativa a cada elemento, que se han considerado necesarias para la comprensión y justificación del régimen de protección que en cada caso se propone.

## VI.1 ..... NORMATIVA GENERAL

### VI.1.01 ..... ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

El Decreto 68/2019 establece seis niveles de protección (especial, media, básica, morfológica, espacios urbanos y discordancia), que pueden considerarse siete, si se añade como un nivel más el correspondiente a los elementos no protegidos <sup>24</sup>. En los listados del Decreto (Capítulo V) se identifican los edificios y elementos construidos que se adscriben a cada uno de estos niveles (excepto al nivel de “espacios urbanos” <sup>25</sup>) mediante sus direcciones postales, calle y número (Ver en la página siguiente el reflejo en plano de los distintos niveles de protección establecidos por el Decreto 68/2019). Por su parte, el vigente PGOU-2010 establece la zonificación pormenorizada de los dos de sus ámbitos que quedan incluidos en la delimitación del plan especial (CE-02 Puerto y CE-03 Parte Vieja), distinguiendo en ellos seis tipos de calificación pormenorizada distintas (“a.10 /residencial de casco antiguo”, “g.00/equipamiento comunitario”, “b.20 / terciario”, “f.10 /espacios libres urbanos”, “f.20 / espacios libres urbanos comunes” y “e.30/espacio portuario”). En la parte Vieja y el Puerto, el PGOU no llega a identificar cada parcela de calificación pormenorizada (no tienen nombre, a diferencia de lo que ocurre algunos otros ámbitos donde por diversas razones sí quedan identificadas), ni tampoco llegan a delimitarse las que comparten manzanas con la misma calificación: En todo caso, la delimitación de algunas otras parcelas puede deducirse por las circunstancias de su perímetro, aunque no estén determinadas de forma expresa (Ver en la página siguiente el extracto del plano de calificación pormenorizada del PGOU-2010 referido al ámbito del Plan Especial). El Plan Especial, para poder aplicar correctamente el régimen de protección que corresponde a cada caso, sí tendrá que delimitar las parcelas a las que se adscribe una determinada calificación pormenorizada y a las que se adscribe un determinado nivel de protección, y que son susceptibles de ser objeto de intervenciones específicas. En principio, la calificación urbanística que establece el PGOU y el nivel de protección que establece el Decreto 68/2019 convivirán en cada parcela delimitada sin que se aventuren conflictos en este sentido; En todo caso, el plan especial podrá ajustar la calificación pormenorizada de las parcelas, pero no así alterar los niveles de protección establecidos por el Decreto (salvo aclarar alguna errata de escasa relevancia). Por otro lado, la parcelación urbanística que dispondrá el Plan Especial partirá de la parcelación relativa a las distintas titularidades (que, sin perjuicio de las correcciones necesarias, queda reflejada en la parcelación catastral), pero no se plegará a ella necesariamente, estableciendo alguna segregación <sup>26</sup> o alguna agregación por motivos de protección o de garantizar la accesibilidad universal u otros requisitos de habitabilidad <sup>27</sup>.

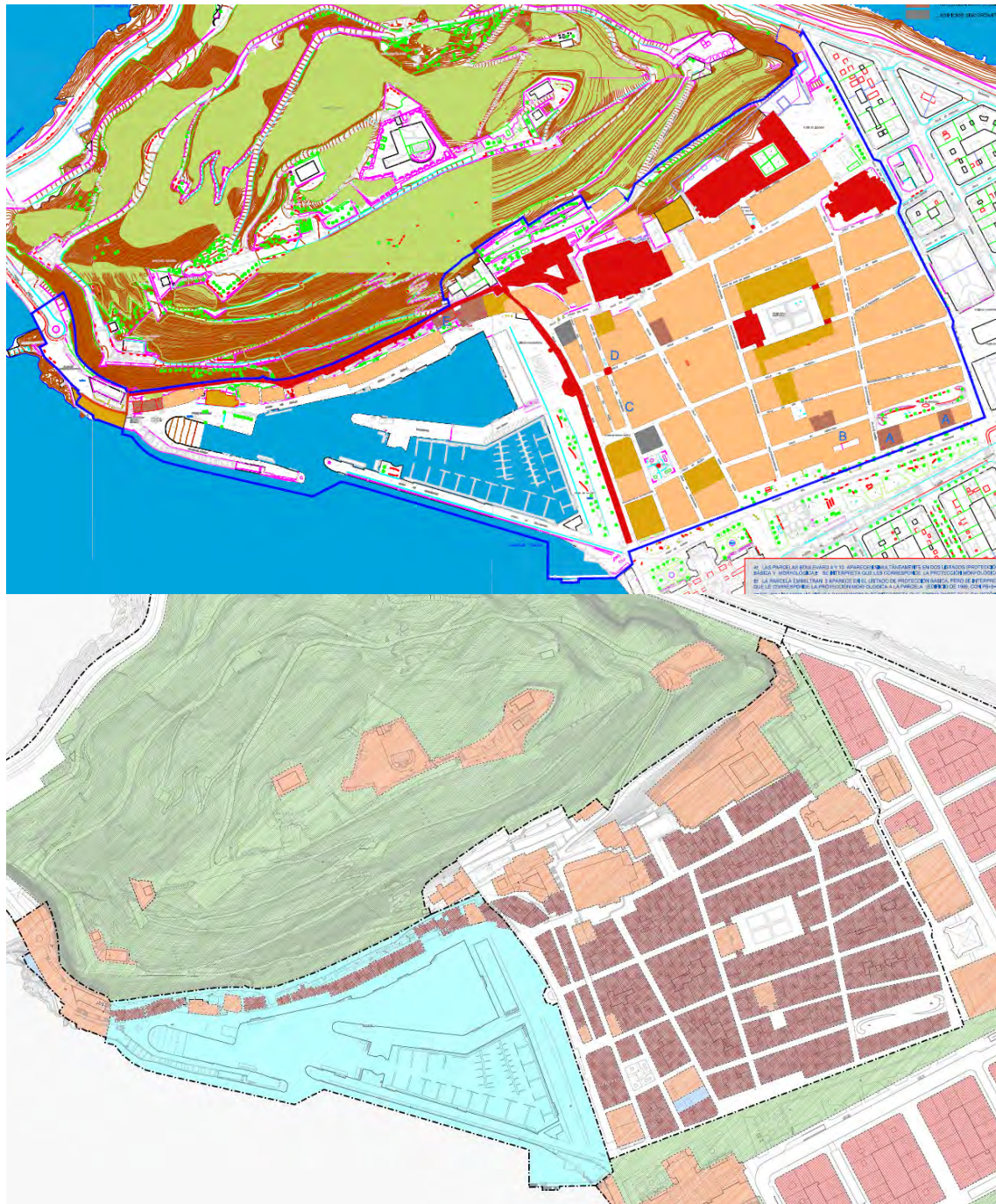
<sup>24</sup> Escuelas de Urgull, sotos del puerto, portaaviones, caseta del CAT, ampliaciones de San Telmo y del Aquarium, parcelas 5 y 6 del Paseo del Muelle

<sup>25</sup> Esta ausencia de listado de “espacios urbanos” puede interpretarse en el sentido de que el Decreto considera que tales espacios urbanos forman un continuo en el que la parcelación no resulta necesaria para su protección.

<sup>26</sup> Caso del edificio que ocupa el nº 15 y 16 accesorio de la Plaza de la Constitución y, a la vez, el nº 32 accesorio de la calle Fermín Calbetón, dos partes diferenciadas en las que concurren regímenes de protección diversos

<sup>27</sup> Casos del nº 6 y nº 8 de la calle Juan de Bilbao, o del nº 19 de la calle 31 de Agosto y del nº 22 de San Jerónimo, que pertenecen a comunidades de propietarios diferentes y que disponen de portales independientes, pero cuyas fachadas responden a una sola unidad compositiva que delimitan los testeros de las medianeras; También los edificios muy estrechos o una parcela sub-edificada de 31 de Agosto, así como los edificios situados en “segunda línea” respecto al espacio público en el Muelle, que dependen de otros edificios contiguos para que se puedan alcanzar las necesarias condiciones de accesibilidad universal, ventilación, iluminación u otras.





La observación conjunta de la zonificación pormenorizada del PGOU y los niveles de protección del Decreto 68/2019 permite apreciar que mayoritariamente coinciden las parcelas del tipo “a.10/residencial de casco antiguo” (junto con la única “b.20”, Pequeño Casino) con aquellas a las que se adscribe el nivel de protección básica, al tiempo que las parcelas de calificación pormenorizada “g.00/equipamiento comunitario” se adscriben también mayoritariamente a los niveles de protección especial y media. Las excepciones las constituyen las parcelas del tipo “a.10” que conforman la Plaza de la Constitución (protección media y especial en los soportales), algunas otras parcelas del tipo “a.10” que se adscriben a los niveles de protección morfológica o “discordantes”, así como algunas parcelas del tipo “g.00” que el Decreto adscribe al nivel de protección básica (Kai-Alde, Comandancia de Marina, Cofradía, Cáritas)

Ello no obstante, se han detectado algunos casos singulares de delimitación de parcelas urbanísticas. Sin perjuicio de otros que puedan darse, se trata de los siguientes:

- JUAN DE BILBAO 6/8: La edificación que ocupa estas parcelas pertenece a dos comunidades de propietarios distintas y dispone de portales y escaleras independientes. Sin embargo su analogía formal y determinados indicios apuntan a un diseño o una construcción de origen común; Esta no sería por sí sola razón bastante para su inclusión en una única parcela urbanística, pero ocurre que comparten un tramo entre dos testereros de medianeras, sin testero que las separe, lo que constituye en la Parte Vieja, al sur del eje de la calle 31 de Agosto, una invariante propia de cada unidad formal y compositiva <sup>28</sup>.
- 31 DE AGOSTO 19 (JB 16 ACC) Y SAN JERONIMO 22 (31DA 21 ACC Y JB 18 ACC). De la misma manera, las dos parcelas pertenecen a comunidades de propietarios distintas y están ocupadas por edificios que disponen de sus propios portales; Sin embargo, su unidad formal y de origen (de diseño, de construcción o de ambos) resulta evidente; Tratándose de una edificación que confiere una especial importancia compositiva a los esquinales o aristones (esquinas de San Jerónimo), ocurre que carece de testereros de medianeras de separación entre ambas parcelas(en Juan de Bilbao y 31 de Agosto), leyéndose como un único edificio, tanto en cuanto a su diseño como en cuanto a sus acabados.
- 31 DE AGOSTO 12/14: La parcela nº 12 de la calle 31 de Agosto tiene un frente de anchura inferior a 3,5 m y un fondo ciego a una profundidad superior a 22 m (no llega a Santa Corda). Se trata de dos de las parcelas en las que el *“Análisis y diagnóstico de la accesibilidad de los portales residenciales de la Parte Vieja, Puerto y Ensanche oriental”* promovido por el Ayuntamiento en 2018 (ANEJO XVIII de los T.P.), considera que es imposible disponer un ascensor. La inclusión de ambas en una misma parcela urbanística, sin perjuicio de atender el régimen de protección que concurre, propiciará la resolución conjunta de este problema cuando las circunstancias de sus propietarios lo hagan posible.
- 31 DE AGOSTO 32 Y 34: La parcela nº 32 está actualmente sub-edificada, pero el edificio que ocupa la parcela colindante nº 34 asoma muchas ventanas a la parcela nº 32 a través de la medianera, lo que podría responder a una titularidad inicial común: La colmatación de la edificación conforme al régimen urbanístico aplicable a la parcela nº 32 exige que se considere y tenga en cuenta esta circunstancia, ya que una y otra parcelas están por ello indisolublemente vinculadas. Concorre, además, la misma circunstancia relativa a los ascensores que la señalada en el caso anterior.

---

<sup>28</sup> Además, se trata de dos de las parcelas en las que el *“Análisis y diagnóstico de la accesibilidad de los portales residenciales de la Parte Vieja, Puerto y Ensanche oriental”* promovido por el Ayuntamiento en 2018 (ANEJO XVIII de los Trabajos Previos), considera que es imposible disponer un ascensor. La inclusión de ambas en una misma parcela urbanística, sin perjuicio de atender el régimen de protección que concurre, propiciará la resolución conjunta de este problema cuando las circunstancias de sus propietarios lo hagan posible.



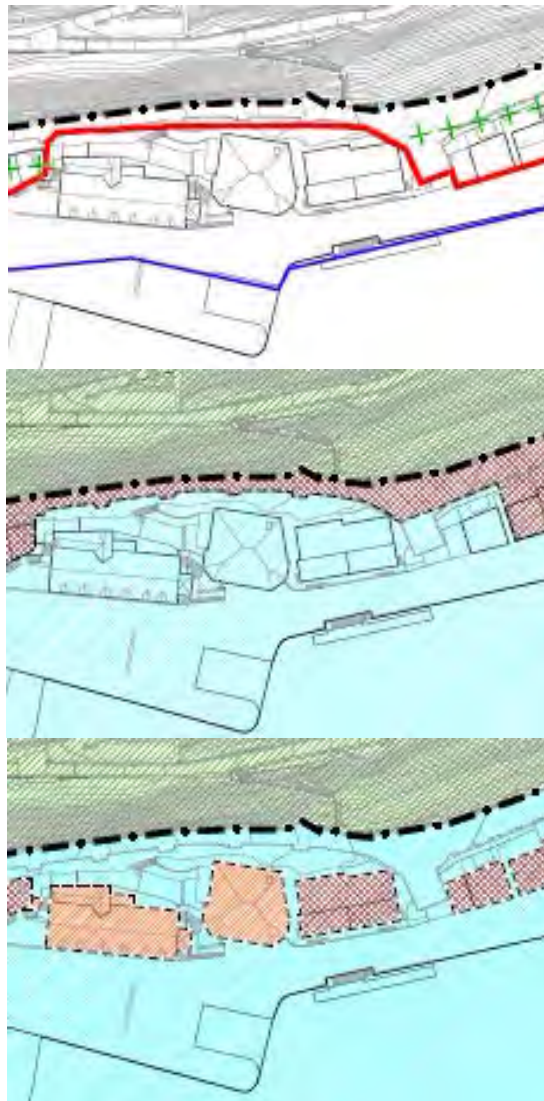
- **PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN** (1ACC o JB17 / 2ACC o JB15 / 3ACC o JB13 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8-9 ACC o IÑIGO2 / 10ACC o PESCADERIA1 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 o 16ACC. Se trata de parcelas de titularidades diferentes que forman parte del Conjunto Plaza de la Constitución (declarado por Decreto 265/ 1984) y al que el Decreto 68/2019 les adscribe el nivel de protección media (especial a los porches). Todos ellos están consolidados y forman un conjunto que exige un tratamiento unitario (colores, carpinterías, barandillas, puertas de portales, materiales de cubierta, etc.), lo que justifica su inclusión en una misma parcela urbanística.
- **FERMIN CALBETON 32 ACCESORIO (CONSTITUCIÓN 15):** Este es el único caso en el que se propone separar una parcela registral en dos parcelas urbanísticas: La parte principal del edificio forma parte del Conjunto de la Plaza de la constitución, pero a la extensión del mismo que asoma a la calle Fermín Calbetón, le corresponde el régimen propio de los edificios con los que colinda, adscritos a la protección básica, razón por la que procede la delimitación de dos parcelas urbanísticas diferenciadas.
- **FERMIN CALBETON 54 Y CAMPANARIO 2.** El edificio que ocupa la parcela de Campanario 2 (Kail-Alde) está vinculado en cuanto a uso (público) y arquitectura, al edificio que ocupa la contigua parcela de Fermín Calbetón 54 (antigua ikastola Orixe). Esta parcela está calificada pormenorizadamente como del tipo “g.00”, en tanto que la parcela de Campanario 2 recibe la calificación pormenorizada del tipo “a.10”: Constituyendo una unidad de uso público, deberían conformar una única parcela urbanística con una única calificación del tipo “g.00” y formar parte de la misma parcela urbanística para poder racionalizar sus elementos comunes, unificar la configuración de su cubierta, etc.
- **MUELLE 4 Y 3 BIS:** La parcela nº 4 del Paseo del Muelle está en segunda línea respecto al espacio público el Muelle, por lo que solo puede alcanzar la accesibilidad universal sin barreras de forma digna y no discriminatoria a través de la parcela nº 3 bis de dicho Paseo. Esto aconseja incluir ambas parcelas en una única parcela urbanística, estableciendo desde el Plan Especial la correspondiente ordenanza de sustitución voluntaria conjunta de las edificaciones hoy existentes en ellas.
- **PARCELAS 5, 6, 7 Y 8 DEL PASEO DEL MUELLE** <sup>29</sup>: Aunque se trata de un caso singular que será tratado de forma separada en un próximo apartado, debe señalarse que, además de las otras circunstancias que concurren, sucede aquí lo mismo que en las contiguas parcelas 4 y 3 bis del Paseo del Muelle: Solo se puede alcanzar la accesibilidad universal sin barreras de forma digna y no discriminatoria a las parcelas nº 7 y nº 8, a través de las parcelas nº 5 y nº 6 de dicho Paseo. Esto aconseja que las parcelas protegidas nº 7 y nº 8 absorban las no protegidas nº 5 y 6, estableciendo desde el Plan Especial la correspondiente ordenanza de sustitución voluntaria conjunta de las edificaciones hoy existentes en las protegidas.

<sup>29</sup> Lo que se dice sin perjuicio de la real existencia de dichas parcelas 5, 6, 7 y 8, o bien de la parcela P-1 que las engloba, y que fue delimitada en el Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2018.



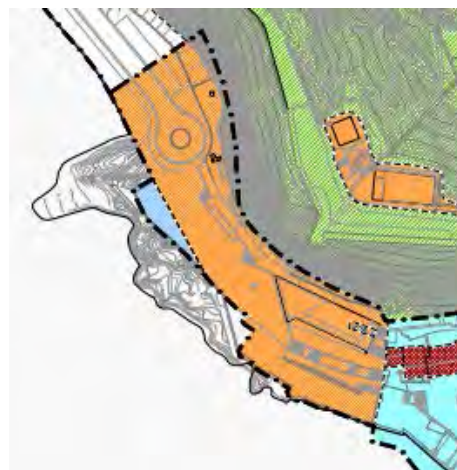
- CONFLICTO ENTRE CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL PGOU EN EL PUERTO

La Norma Particular del ámbito Centro califica pormenorizadamente como del tipo “a.10 / residencial de casco antiguo” las dos parcelas situadas a ambos lados del monumento a Mari que recaen dentro de la Zona “E.30 / Sistema General Portuario”: Teniendo en cuenta que el uso propio de las parcelas “a.10” es el residencial, y que del artículo 23 de las NNUU se deduce que se trata de un uso prohibido en las zonas E.30, puede suponerse que, o bien el Plano 2 de la Norma Particular del ámbito “CE.02” contiene una errata en la divisoria de las dos zonas globales A.10 y E.30, o bien el Plano 3 de esa Norma Particular contiene una errata al calificar pormenorizadamente dichas parcelas como del tipo “a.10”. El trazado de la línea de deslinde marítimo-terrestre (Plano 5 de la Norma Particular del ámbito “Centro”) apunta a que se trata de una combinación de ambas erratas. Al amparo de lo regulado en el artículo 29.2 de las NNUU del PGOU y de la capacidad normativa propia de los planes especiales, la calificación pormenorizada de las dos parcelas recayentes entro del Sistema General Portuario podría corregirse (convirtiéndolas en parcelas de uso terciario del tipo “b.20”), pero el plan especial no podría alterar la delimitación de las zonas de uso global A-1 y E-30



- DELIMITACIÓN DE LA PARCELA “g.00” DEL AQUARIUM Y PARCELA DE USO TERCIARIO

En el plano de zonificación pormenorizada del ámbito urbanístico “Centro”, se delimita una parcela “g.00” correspondiente al Aquarium que excede mucho la planta del edificio (incluso ampliado); Además, define una parcela del tipo “b.20/Terciario” al final del Paseo Nuevo: En su día hubo ahí una pequeña cafetería acristalada. El Plan Especial debe interrogarse sobre el sentido de mantener la posibilidad de volver a instalar esa cafetería a día de hoy (cuando se ha instalado ya un establecimiento hostelero sobre el propio Aquarium), así como respecto a la delimitación de la parcela “g.00” del Aquarium.



## VI.1.02 ..... LOS USOS

El **PGOU-2010** establece la sistematización general de los usos urbanísticos y el contenido de los mismos en los artículos 8 y 9 de sus Normas urbanísticas. El régimen de usos urbanísticos se asocia a la calificación global y pormenorizada de las distintas parcelas <sup>30</sup>. En las Normas particulares de los ámbitos CE.02/Puerto y CE.03/Parte Vieja que se integran dentro de la delimitación el Plan Especial, el PGOU-2010 determina que la convalidación del PER-1995 se hace con su expresa adaptación al régimen de usos que establece dicho plan general para la zona de uso global “A.10 / Residencial de Casco Antiguo” y para las parcelas pormenorizadas “a.10” (Es decir, que en relación con los usos de la zona global A.10, debe considerarse lo determinado por el PGOU de forma prevalente a lo determinado por el PER-1995). Deben tenerse en cuenta además las dos recientes modificaciones del PGOU-2010 que inciden de forma importante en este régimen de usos:

- La Modificación del PGOU-2010 referida al ámbito “CE.03/Parte Vieja” de Septiembre de 2017 aprobada definitivamente 28.05.2020 (BOG nº 127 de 07.07.2020) que prohíbe implantar nuevos usos hoteleros y de vivienda turística en la Parte Vieja.
- La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas Urbanísticas Generales aprobada inicialmente por segunda vez el 27.02.2020 (BOG Nº 52 de 17.03.2020) y definitivamente el 29.04.2021 (pendiente de publicación en el BOG), que sustituye la denominación de usos hoteleros por usos de hospedaje y que determina la exigencia de formulación de planes especiales como mecanismo de control del límite del 40% de usos no residenciales en la Parte Vieja y el Puerto.

---

<sup>30</sup> El PGOU distingue, dentro del ámbito del plan especial, dos zonas de uso global (“A.10/Residencial de Casco Antiguo” y “E.30 / Zonas portuarias”), así como seis tipos de parcelas de calificación pormenorizada (“a.10 /residencial de casco antiguo”, “g.00/equipamiento comunitario”, “b.20 / terciario”, “f.10 /espacios libres urbanos”, “e.30/espacio portuario” y “e.10” red de comunicación viaria), y establece el régimen de usos desde sus Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

- Para las zonas de uso global “**A.10**”, lo hace desde el artículo 11 (Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global A.10 Residencial de casco antiguo).
- Para las zonas de uso global “**E.30**”, lo hace desde el artículo 23 (Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “E.30 Sistema general portuario”)
- Para las parcelas del tipo “**a.10**” lo hace a través de los artículos 33 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas a.10 residencial de casco antiguo), 59 (Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales / 2.1 Parcelas a.10 Residencial de casco antiguo), 60 (Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales. Parcelas “a”) y 61 (Tamaño mínimo y promedio de vivienda)
- Para las parcelas del tipo “**b.20**” lo hace a través del artículo 38 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “b.20 Uso terciario”) y 62 (Condiciones generales de uso)
- Para las parcelas del tipo “**e.10**” lo hace a través del artículo 39 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas “e.10 Red de comunicación viaria”)
- Para las parcelas del tipo “**e.30**” lo hace a través del artículo 41 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas “e.30 Espacio portuario” )
- Para las parcelas del tipo “**f.10**” lo hace a través del artículo 43 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas “f.10 Espacios libres urbanos”)
- Para las parcelas de tipo “**g.00**” lo hace a través del artículo 46 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “g.00 Equipamiento comunitario”, y 62 (Condiciones generales de uso)

La **LSU 2/2006**, establece que *“La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos”*, es una determinación que reviste rango de ordenación urbanística estructural propia de los suelos urbanos como es el caso de la Parte Vieja y el Puerto (Artículo 53.2.c) y, por lo tanto, debe fijarse desde el planeamiento general. Cumpliendo este precepto, el vigente PGOU-2010 establece esta determinación a través, entre otras, de la Norma Particular de los ámbitos CE.02/Puerto y CE.03/Parte Vieja, adscribiéndolos en una parte a la Calificación Global “E.30 / Sistema General Portuario”, y en su mayor parte la Calificación Global “A.10 / Residencial de Casco Antiguo”. El régimen de usos de la Zona Portuaria E.30 se establece en el artículo 23 de las NNUU del PGOU y se limita a los usos portuarios y asimilados, al de aparcamiento y a los de equipamiento y de actividades económicas compatibles: no cuantifica el porcentaje mínimo y máximo autorizable de unos y otros usos. Por su parte, el régimen de usos propio de la zona global residencial de casco antiguo (A.10), se regula en el artículo 11 de las NNUU del PGOU, que establece como uso característico el residencial, señala cuáles son los usos compatibles, y fija el porcentaje de la edificabilidad urbanística sobre rasante que como máximo se puede destinar a usos no residenciales en el conjunto de la zona en el **40%**; Al mismo tiempo, remite al planeamiento pormenorizado la eventual adopción de medidas más restrictivas<sup>31</sup>. Asimismo, la LSU 2/2006 dice que tiene rango de ordenación pormenorizada *“El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido”* (artículo 56.1.e).

Por su parte, la **LPC 6/2019** incluye entre los *“criterios generales de intervención sobre bienes culturales inmuebles y muebles incluidos en el Registro de la CAPV del patrimonio Cultural Vasco”* (El Conjunto Monumental Parte Vieja y Puerto es uno de ellos), que *“El uso al que se destinen estos bienes **deberá ser compatible** con los valores objeto de protección de su declaración, garantizando en todo caso su conservación y puesta en valor <sup>32</sup>”* (art.34.3), y establece la posibilidad de que las diputaciones forales o el Gobierno Vasco procedan a *“la suspensión de un uso incompatible con el régimen de protección que le sea de aplicación”* (art. 29.2.c). Para los bienes culturales inmuebles de protección especial (El Conjunto Monumental es uno de ellos), se admiten los cambios de uso solo *“cuando sean imprescindibles para asegurar la conservación y puesta en valor del monumento, **debiendo demostrarse la compatibilidad del nuevo uso con su integridad**”* (art. 38.1.d). La LPC establece que la ordenación urbanística debe ser *“compatible con la protección otorgada a los bienes culturales y a las zonas de presunción arqueológica”* (art. 47.1) y, como se ha dicho, la ordenación urbanística debe incluir, y el PGOU-2010 lo hace, el establecimiento del régimen de usos aplicable a los ámbitos a los que se refiere (arts. 53 y 56 LSU 2/2006, entre otros)

<sup>31</sup> *“Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al **40%** de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma”*

<sup>32</sup> El art. 34.2 define “puesta en valor” como *“conjunto de actuaciones encaminadas a conocer, valorizar, reconocer y **dotarle de uso** a un bien, sin desvirtuar por ello los valores culturales por los que ha sido objeto de protección”*.

El **Decreto 68/2019** establece para los elementos sometidos a protección especial (El Conjunto Monumental como tal, es uno de ellos) y de protección media, que *“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”* (arts. 18 y 21 D. 68/2019).

Este repaso por la normativa básica prevalente que concurre en relación con los usos (PGOU-2010, LSU 2/2006, LPC 6/2019 y Decreto 68/2019) permite argumentar una eventual restricción de los usos que actualmente se consideran ya como implantados en exceso y generadores de conflictos funcionales con el residencial regulado como característico, no solo desde la capacidad normativa y finalidad propia de la ordenación urbanística pormenorizada, sino también desde el punto de vista de la protección del patrimonio. En este sentido, parece lógico que el Plan Especial sea coherente con la política regulatoria de usos llevada a cabo por el Ayuntamiento y confirme para su ámbito, la congelación de la implantación de nuevos usos de hospedaje (Modificación del PGOU referida al ámbito "CE.03/Parte Vieja" aprobada definitivamente 28.05.2020, BOG nº 127 de 07.07.2020), así como el mecanismo de control de implantación de nuevos usos no residenciales (vía PERU conforme establece la Modificación de las NNUU del PGOU aprobada definitivamente el 29-04.2021, pendiente de publicación en el BOG cuando se redacta este borrador), al tiempo que revisa las vigentes restricciones de implantación de los usos de hostelería (Ordenanza Municipal RUEPAR-2004<sup>33</sup>) al objeto de determinar desde el plan especial lo que proceda para responder con claridad y eficacia al carácter de *“zona saturada”* que ya se declaró en el año 2004 y se amplió en 2009, y para tratar de resolver y evitar que se agrave el conflicto funcional detectado entre el uso de hostelería y el uso residencial predominante: El plan especial tiene capacidad normativa para restringir las posibilidades de ampliación de establecimientos hosteleros que se regula desde el artículo 17 de la Norma de 2004, para prohibir el crecimiento *“discontinuo”* de dichos establecimientos, para incorporar a efectos del cálculo de las restricciones los incrementos de superficie de atención al público que se materializan en las terrazas y los veladores autorizados sobre suelo público, etc. El concreto alcance de la revisión de las restricciones vigentes debe ser solo el necesario, para minimizar las afecciones que conlleve a los sectores de actividad económica y generación de empleo implicados.

<sup>33</sup> Norma del Plan General de Ordenación Urbana denominada Ordenanza Municipal Reguladora de la Ubicación de los Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas de 2.004 OM-RUEPAR-2004 (BOG nº 42 de 03.03.2004), modificada en 2009 (BOG nº 103 de 05.06.2009) Su Disposición Adicional Primera declara **zona saturada** la Parte Vieja, el Muelle y el Ensanche Oriental (Inicialmente se excluía el frente del Boulevard e Ijentea, pero en 2009 se suprimió esta exclusión). La definición de **zona saturada** está regulada en su **artículo 14** (Donde hay más de 1 establecimiento de los afectados por cada 160 habitantes y donde el efecto acumulativo produce molestias no subsanables con medidas correctoras ordinarias). Su **artículo 1.bis** recuerda que queda prohibida la consumición de bebidas en el exterior de los locales a partir de las 22 horas (conforme al artículo 10 del Decreto 296/1977 y las tolerancias del artículo 7). Su **artículo 3** clasifica las actividades a las que afecta en cuatro grupos (Grupo 1: bebidas sin alcohol y bocadillos (no restauración) + Grupo 2: bebidas alcohólicas sin música (excluye a las sociedades gastronómicas de acceso restringido) + Grupo 3: bebidas alcohólicas, con música sin baile + Grupo 4: como el grupo 3 pero con baile o actuaciones en directo), al tiempo que su **artículo 4.2** establece distancias de separación mínima entre unos y otros en zonas saturadas. El **artículo 17** autoriza ampliaciones de superficie de hasta del 30%, siempre que se destinen a crear o mejorar servicios del local (almacenes o aseos), pero no a ampliar la superficie destinada a público. Esta regulación presenta dos problemas, por un lado las ampliaciones sucesivas (lleva ya 16 años en vigor) y, por otro, la concesión de uso de la vía pública para terrazas y veladores (que aumentan directamente y de facto el aforo). El **Título IV de esta Norma** establece el régimen especial de los usos auxiliares. De los tres casos a los que se refiere, en relación con la Parte Vieja interesan los usos auxiliares en edificios terciarios de uso hotelero: A los establecimientos que puedan considerarse como usos auxiliares de un uso hotelero, no se les aplican las normas de distancia del art. 4. Se permiten establecimientos de los grupos 1 y 2 (sin música ni baile) con acceso directo desde la calle (al mismo tiempo, tienen que tener acceso desde el interior y el mismo horario). Su **Título V** establece el régimen especial de las actividades situadas en la zona terrestre y de servidumbre del D.P.M.T. (los edificios del Puerto están dentro de la zona de servidumbre y justo fuera de la línea de deslinde): En esas zonas no se aplicarán los criterios de distancias del Título I para la implantación de establecimientos, pero sí será de aplicación la Ordenanza para su ampliación, división o cambio de actividad.



De la lectura de la normativa que concurre, a la luz de la información dispuesta (“Trabajos Previos”) y del diagnóstico que se deriva, se desprende una serie de aspectos concretos que la normativa del plan especial debe ajustar y/o particularizar; Son los siguientes:

- Se prohibirán las actividades económicas de carácter industrial, a excepción de las de categoría 1ª y 2ª (hasta 140 m2t y hasta 280 m2t respectivamente) que se sean compatibles con el uso residencial y que puedan implantarse en parcelas del tipo “a.10”, ya que ni el PGOU define, ni el plan especial definirá parcelas destinadas específicamente a este tipo de usos (Artículo 11.3.B de las NNUU del PGOU). Podrán implantarse en las plantas baja y de semisótano (en sótano solo como parte y/o ampliación de un establecimiento situado en una planta superior), y siempre con acceso propio e independiente (art. 59.2.1. de las NNUU del PGOU por remisión del art. 33.3 de las mismas)
- Los establecimientos comerciales de cualquiera de las categorías autorizadas (categoría 1ª hasta 250 m2u y categoría 2ª entre 250 y 750 m2u), además de cumplir las exigencias señaladas en el art. 11.3.B de las NNUU del PGOU, para poder implantarse en el ámbito del plan especial, deberán circunscribirse a una única parcela urbanística de las delimitadas (no podrán ocupar locales conectados de edificios situados en parcelas urbanísticas distintas) El art. 11.3.B. de las NNUU del PGOU no admite los nuevos establecimientos comerciales de 3ª categoría (más de 750 m2u) pero consolida los preexistentes: En la parcela “b.20” del Pequeño Casino, existe ya una actividad comercial que supera los 750 m2u que ha de entenderse consolidada pero, en principio, no podría sustituirse por otra nueva de la misma categoría: El plan especial deberá confirmar o modificar esta restricción.
- En los espacios no edificados de las parcelas del tipo “a.10” no se admiten los usos auxiliares del residencial como el de aparcamiento, ni las instalaciones deportivas ni los depósitos de gases licuados (art. 34.4.A de las NNUU del PGOU por remisión del art. 33.3)
- En la parcelas del tipo “a.10” no se admitirán nuevos usos de hospedaje distintos de los autorizados con anterioridad a la aprobación del plan especial , al tiempo que los usos comerciales no podrán superar la categoría 2ª ni extenderse a más de una parcela urbanística. No se autorizan los usos de aparcamiento (art. 34.4.A de las NNUU del PGOU por remisión del art. 33.3 de dichas NNUU)
- El art. 11 de las NNUU del PGOU no autoriza los usos comerciales de 3ª categoría las zonas de uso global A.10 (salvo consolidación de los preexistentes). En el ámbito del plan especial existe una parcela del tipo “b.20” dentro de la zona de uso global A.10 que acoge en la actualidad uno de esos usos, que está consolidado por preexistente pero, en principio, no podría autorizarse un nuevo uso comercial de esa categoría que lo sustituyera: El plan especial deberá confirmar o modificar esta restricción. En la única parcela del tipo “b.20” existente en el ámbito (Pequeño Casino), no se autorizará el uso de residencia colectiva, ni el de aparcamiento, ni el uso industrial de 3ª categoría (más de 280 m2t), ni los usos de infraestructuras de servicios que reúnan las condiciones propias de los usos industriales, (art. 38.3 de las NNUU del PGOU por remisión de su art. 33.3 )
- En las parcelas del tipo “e.10/Red de comunicación viaria” del ámbito, no se autorizan las áreas de servicio, ni las gasolineras, y la circulación rodada motorizada quedará restringida a los servicios autorizados y al acceso a los aparcamientos preexistentes. El eventual acceso a un aparcamiento nuevo de residentes del Muelle, deberá resolverse soterrado (art. 39.3 de las NNUU del PGOU).
- En el ámbito del plan especial no se autorizará la implantación del uso de vivienda en las plantas de semisótano de los edificios que ocupen las parcelas edificables (“a.10”, “b.20” y “g.00”), por carecer de los necesarios espacios privados de separación de las vías públicas, ni tampoco el uso de aparcamiento en ninguna planta (por el carácter peatonal del viario). (art. 59.2.1.A-C de las NNUU del PGOU).



- Los usos de residencia colectiva que puedan entrañar molestias al uso de vivienda, tales como residencias de estudiantes y/o colegios mayores, deberán de disponer de acceso independiente del de estas (art. 59.2.1.D de las NNUU del PGOU).
- Con carácter general, en el ámbito del plan especial, los usos distintos del uso de vivienda no podrán implantarse por encima de la planta primera. Se exceptúan las viviendas turísticas previamente autorizados, las residencias colectivas distintas de residencias de estudiantes y colegios mayores, y los usos asimilados al de vivienda que, conforme al PGOU, pueden ocupar una parte tasada de las viviendas, como son las oficinas y despachos (art. 59.2.1.E de las NNUU del PGOU).
- Se prohíbe la implantación de usos autónomos en las plantas de sótano: Deberán estar vinculados y ser extensión de usos desarrollados en planta baja en locales que tengan al menos la superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> establecida por el PGOU (art. 59.2.1. de las NNUU del PGOU). Se tolerarán los preexistentes.
- Los usos de hostelería, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos de cualquier tamaño, solo podrán implantarse en planta primera como parte y/o ampliación de usos implantados en planta baja y sin compartir en ningún caso acceso con viviendas (art. 59.2.1. de las NNUU del PGOU).<sup>34</sup>
- En las plantas de sótano de los edificios del ámbito del plan especial (en cualquier tipo de parcela de calificación pormenorizada), se autorizarán los usos auxiliares de los que se desarrollen en las plantas altas excepto los de aparcamiento. Además, en la primera planta de sótano se permitirá la extensión de los establecimientos autorizados en la planta inmediatamente superior, formando parte inseparable de los mismos, pero en ningún caso como establecimientos autónomos. (art. 60.1.A de las NNUU del PGOU).
- En las plantas bajas de los edificios del ámbito del plan especial (en cualquier tipo de parcela de calificación pormenorizada), se prohíben los usos de aparcamiento y de nuevas viviendas (consolidándose siempre las existentes autorizadas previamente a la aprobación del plan especial) (art. 60.3 de las NNUU del PGOU).
- Con independencia del cumplimiento de las condiciones de tamaño mínimo y tamaño promedio mínimo y otras condiciones de habitabilidad en vigor para las nuevas, viviendas incluidas las resultantes de reformas integrales de edificios situados en parcelas "a.10", se autorizarán las reformas de las viviendas existentes y consolidadas siempre que conlleven un mayor grado de adaptación a las condiciones de habitabilidad exigibles con carácter general, aun cuando no alcancen a cumplirlas todas (Por ejemplo, si una vivienda existente tiene dos alcobas y en la reforma solo se mantiene una, la reforma será autorizable aunque la alcoba restante siga sin cumplir las condiciones de ventilación e iluminación exigibles con carácter general, ya que la reforma llevada a cabo conlleva un mayor grado de cumplimiento de la normativa de carácter general. Naturalmente, esta propuesta debe ser objeto de consulta al departamento de los servicios municipales de urbanismo que entiende específicamente de la materia.

<sup>34</sup> Debe recordarse que el artículo 5 de las Ordenanzas Complementarias de Edificación ("*Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a usos diversos no residenciales. Usos comerciales y usos asimilados. parcelas a*"), establece que "*Todos los locales -situados en el «sótano primero», «semisótano», «planta baja», «entresuelo» o «planta primera»- destinados de forma predominante a «usos no residenciales» tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo*". Es cierto que estas ordenanzas son de aplicación subsidiaria a la parcelas del tipo "a.10", pero no concurren razones para considerar que ésta en concreto no debe aplicarse en la Parte Vieja.

### VI.1.03 .....CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

El artículo 5 del Decreto 68/2019 establece que *“El planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección revisará la altura máxima de los levantes posteriores al periodo de reconstrucción de la ciudad mediante las Ordenanzas de Ugartemendia y propondrá nuevos perfiles de aprovechamiento equiparables a los existentes”*. Teniendo en cuenta el criterio general establecido en la LPC 6/2019 consistente en respetar los añadidos de todas las épocas que proporcionen información sobre el bien cultural que se trate <sup>35</sup>, se interpreta que, desde el Decreto, básicamente se está proponiendo la consolidación de los perfiles existentes, algo que, por otro lado, parece razonable puesto que, manteniendo el uso residencial característico, no se concibe otra forma de equiparar los aprovechamientos existentes: Para reducir el perfil edificado y, al mismo tiempo, mantener un *“aprovechamiento equiparable”* al existente, solo cabría la opción de aumentar la planta edificada, ya sea extendiendo hasta la fachada los levantes que en su caso estén actualmente retranqueados, o aumentando los fondos edificados a costa de los patios compartidos; Ninguna de estas opciones parece hoy admisible cuando la ordenación urbanística de entornos compactos como el de la Parte Vieja lleva muchos años vinculando los perfiles edificatorios a la sección de los espacios, tanto las calles y plazas públicas como los patios privados, a los que se abren los recintos habitables (un planteamiento de tipo *“higienista”* que todavía no estaba del todo presente en la ordenación urbanística de la época de Ugartemendia <sup>36</sup>).

---

<sup>35</sup> El artículo 34.5 de la LPC 6/2019 establece como uno de los *“criterios generales de intervención sobre bienes culturales inmuebles y muebles incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco”* (El Conjunto Monumental Parte Vieja y Puerto es uno de ellos) que *“las intervenciones respetarán los añadidos de todas las épocas que perviven en el bien y que proporcionan información sobre la evolución del mismo. Asimismo, se procurará retirar los añadidos degradantes de los bienes protegidos”*. Se interpreta que entre los añadidos degradantes no pueden incluirse las ampliaciones y levantes que de forma masiva y general se han ido construyendo al amparo de normativas urbanísticas que lo han permitido, y con la expresa autorización

<sup>36</sup> José M<sup>a</sup> Ezquiaga en su artículo *“Norma y plano en la reconstrucción de San Sebastián”*, incluido en el trabajo colectivo *“LA RECONSTRUCCIÓN DE LA PARTE VIEJA DE SAN SEBASTIAN”* (publicado por el Ayuntamiento de San Sebastián y dirigido por Carlos Sambricio en 1991 afirma que *“Como el propio Ugartemendia destaca, la distribución de pisos dentro de esta altura misma corresponde al arbitrio del propietario; persiguiéndose un voluntario efecto de contraste (un tanto pintoresquista) entre la estabilidad de la línea de coronación del edificio y el movimiento de la diferente distribución de huecos en cada finca. Por encima de esta línea de cornisa se permite buhardillas pero no sotobancos (...)El resultado es autorizar un abanico de posibilidades entre las cuatro y seis plantas asegurando al mismo tiempo un perfil homogéneo. Merece señalarse, sin embargo, que esta distribución de alturas desde un criterio compositivo, elude el establecimiento de una relación entre la altura de la edificación y el ancho de la calle”* (pág. 191). Para afirmar esto, aparte de en las licencias dadas y en la propia realidad construida, Ezquiaga se fundamenta en el informe dirigido por Ugartemendia a la Junta de Obras en agosto de 1816 en el que tras justificar la homogeneidad de la línea de cornisa de cada manzana, añade: *“evitando sin embargo el fastidio de la inanimada monotonía, por medio de la libertad que se ha dado a cada particular para que en la altura general determinada de la manzana haga tres o cuatro habitaciones”*, debiendo interpretarse aquí el término *“habitaciones”* según la actual acepción de *“plantas”* (reproducido por el autor en la página 188 del artículo citado)

Por otro lado, el trabajo de investigación en los fondos del Archivo Municipal que se está llevando a cabo en el contexto de redacción del Plan Especial, permite afirmar que el incremento de los perfiles edificados de la Parte Vieja y el Puerto que se ha materializado a partir de que se aprobaran las Ordenanzas de Ugartemendía, se ha producido al amparo de normativas urbanísticas que lo han permitido, y con la expresa previa y preceptiva autorización municipal. Puede haber excepciones puntuales pero, en su conjunto, resultan anecdóticas respecto al perfil general de la edificación, que es el resultado de la evolución histórica de los dos siglos transcurridos desde la promulgación de las ordenanzas de Ugartemendía. En los “Trabajos Previos”, a los que se remite desde aquí, se elaboró un plano en el que se destacaban en color rojo los edificios ordinarios que, debiendo haberse sometido en su día a ellas, superan en la actualidad el perfil regulado por las Ordenanzas de Ugartemendía de 1816<sup>37</sup>, resultando que son una gran mayoría de los existentes:



Por lo tanto, aparte de que, como se ha explicado, se entiende que la consolidación general de los perfiles existentes está implícita en el régimen de protección que establece el Decreto 68/2019, retornar al perfil de Ugartemendía sería inviable si no se arbitraran sistemas de gestión extremadamente complejos (reparcelación en el ámbito de cada manzana), o si no se compensan las pérdidas de edificabilidad con cargo al erario público (algo que hasta ahora nunca se ha considerado procedente hacer en la Parte Vieja y que resultaría muy difícil de justificar). Ocurre que, además de no obligado e inviable, una pretensión semejante solo podría apoyarse en una concepción formalista del urbanismo que, incluso, es contraria al consenso relativo a que, al proteger el patrimonio edificado, deben protegerse las transformaciones históricas que ha experimentado sin hacer prevalecer un determinado momento sobre otros: Se trata de proteger la Parte Vieja y el Puerto en su actual situación actual, no hacer que sus edificios y espacios retornen a la situación de un momento determinado (a 1816 o a cualquier otro), en una intervención e corte violetiano.

<sup>37</sup> Planta baja, más tres o cuatro plantas bajo la cornisa, más un bajo cubierta abuhardillado con las buhardillas a paño de fachada conforme a la “regla 29” de las ordenanzas



La observación detenida de los perfiles edificados en la Parte Vieja y el Puerto, unida a la investigación en el Archivo Municipal permite afirmar que, incluso los levantes y saltos de perfil más llamativos, fueron en su día previamente autorizados por un Ayuntamiento que, de la misma manera que aprobó en 1816 las ordenanzas de Ugartemendía, consideró oportuno aprobar más adelante otras disposiciones distintas:



BOULEVARD 16 (AUTORIZACIÓN 1920) / BOULEVARD 4 (AUTORIZACIÓN 1980)



BOULEVARD 26 Y 20 (AUTORIZACIONES DE 1947 Y 1951) / IJENTEA 2 (AUTORIZACIÓN 1941)



MARI 5 ACCESORIO O LASALA 3 (CONSTRUCCION EN 1935)





MARI 10 Y 11 ACCESORIO (ANGEL 7 Y 9) AUTORIZACIÓN DE 1939 / VIRGEN DEL CORO 4 (AUTORIZACIÓN DE 1925)



SAN JUAN 1 (FECHA DESCONOCIDA) / SAN JUAN 5 (AUTORIZACIÓN DE 1912) / EMBELTRÁN 8 (FECHA DESCONOCIDA)



31 DE AGOSTO 16 Y 18 (AUTORIZACIÓN DE 1922) / 31 DE AGOSTO 25 / LASALA 5/MAYOR 3 (AUTORIZACIÓN DE 1946)



#### VI.1.04 ..... RENOVACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL

Parte de los problemas que debe afrontar la protección del patrimonio edificado de la Parte Vieja y el Puerto están vinculados a la falta de renovación de su tejido residencial: Por ejemplo, la profusión de elementos de las instalaciones y cableado por las fachadas, o la presencia de salidas de evacuación de humos de las cocinas de las viviendas y de grandes conductos de ventilación de los locales de planta baja, tienen que ver con la ausencia de los patinillos que precisan estas instalaciones que, lógicamente, no pudieron ser previstas cuando se construyeron los edificios y que sin embargo, actualmente, son precisas para el correcto desenvolvimiento de los usos residenciales y terciarios que ocupan dichos edificios. Incluso la abundancia de casos en los que en una misma fachada conviven distintas soluciones de carpinterías de ventanas, persianas enrollables, contraventanas de librillo o ausencia de elementos de oscurecimiento, tienen que ver con esa ausencia de reformas de calado y su sustitución por intervenciones parciales. Lo mismo podría decirse de muchos de los problemas de configuración de los tramos de fachada correspondientes a las plantas bajas, con huecos desordenados y habilitaciones parciales no integradas.

Además de los aspectos formales, esta falta de renovación afecta a uno de los aspectos esenciales para la efectiva protección del patrimonio construido que es, como ya se ha dicho, su uso: La falta de ascensores y el déficit de condiciones para la accesibilidad universal de las viviendas, los problemas de aislamiento térmico acústico y de estanqueidad, la inadecuación de los tamaños y distribuciones de las viviendas existentes a las solicitudes actuales del uso residencial, las dificultades de suministro de señal de telecomunicaciones, energía eléctrica o gas, siendo resolubles, comprometen el desarrollo de este uso conforme a los estándares hoy exigibles por encima de otras cuestiones que son inherentes a la morfología urbana de la Parte Vieja y con las que se ha de convivir (falta de aparcamiento, limitaciones de accesibilidad rodada, o limitación de espacios públicos y de dotaciones dentro del ámbito)

En los ensanches decimonónicos de la ciudad, la renovación de la edificación, respetando sus partes protegidas, ha sido masiva, pero en la Parte Vieja y el Puerto eso no ha ocurrido. En los “Trabajos Previos”, a los que se remite desde aquí, se analizaban las determinaciones del PER-1995 que podían estar en el origen de esa falta de renovación, concluyendo que dicho plan estableció una normativa que, si bien formalmente permitía la reforma integral de la mayoría de los edificios que constituyen el tejido básico de la Parte Vieja, exigía en la práctica totalidad de los casos, que esa reforma integral fuera acompañada o bien de la eliminación de una o más plantas hoy en día existentes, o bien de la disminución del fondo edificable, o de ambas, llegando a reconocer que estas determinaciones conllevarían la eliminación de 5.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial en la Parte Vieja (Punto 8 de la Memoria del PER-1995), pero sin arbitrar ningún mecanismo de gestión-compensación de tal edificabilidad a eliminar, llegando incluso a enunciar la *“Innecesariedad del reparto de beneficios y cargas”* en el artículo 9 de sus Ordenanzas: El resultado ha sido que no se han llevado a cabo reformas integrales.

Para ilustrar lo dicho, se elaboró un plano en el que se distinguían por colores los edificios que, de reformarse integralmente conforme al PER-1995, mantendrían su perfil actual (color blanco) y los que tendrían que perder una o más plantas (color rojo), con un resultado que habla por sí mismo:



Por su parte, el Decreto 68/2019, en su **artículo 30** (Prescripciones a que se someten los inmuebles urbanos discordantes), tras señalar como tales elementos discordantes los levantes retranqueados sobre la cornisa y todos los construidos por encima del primer levante, establece que *“Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán la demolición o la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente régimen de Protección”*. Esta exigente restricción afecta solo a los edificios declarados como “discordantes” (Mari 14 y Lasala 4) lo que permite confirmar la no aplicabilidad de la misma al resto de los edificios, y deberá ser el plan especial el que complete y detalle el régimen e intervención autorizable en estos edificios para evitar problemas de disciplina urbanística cuando se soliciten licencias para acometer reformas y mejoras en las plantas afectadas. Teniendo en cuenta que en los casos de “protección morfológica” no se protege la edificación existente, sino solo la parcela soporte<sup>38</sup>, al resto de los edificios de vivienda colectiva existentes en la parte Vieja y el Puerto, el Decreto 68/2019 asigna el nivel de **protección básica** (la totalidad de los restantes edificios de vivienda colectiva de la Parte Vieja y el Puerto a excepción de los que conforman la Plaza de la Constitución) .... Los aspectos básicos del régimen de protección que les resulta aplicable se establece en el artículo 24 del Decreto 68/2019

<sup>38</sup> Embeltrán 4, Mayor 16, Boulevard 4 y 10, Muelle 3 (Tal vez se trate de una errata del Decreto 68/2019) , 3bis, 4, 7, 8 (no se incluyen las parcelas 5 y 6), 30, 31, 32, 33.

Antes de entrar en el contenido del referido artículo 24, debe hacerse una referencia al **artículo 23** “Objeto de protección (básica)” que señala que se adscribe dicho nivel de protección a inmuebles que *“No poseyendo valores arquitectónico, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental”* así como a otros que *“Poseyendo valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para los elementos de protección superiores”*. Se deduce de ello que el plan especial deberá pormenorizar el régimen genérico de protección básica establecido por el Decreto 68/2019 para que, en cada elemento, dicho régimen se extienda y alcance debidamente a las partes de los mismos en las que, en su caso, sí residen valores relevantes (portales, escaleras, miradores, herrerías, vidrieras, elementos ornamentales y/o estructurales concretos, etc.)

El **artículo 24** del Decreto 68/2019 (*“Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de Protección Básica”*) permite un rango de intervenciones en estos elementos que incluye la modificación parcial de las fachadas, algo que el plan especial va a restringir en defensa del valor ambiental o de escenografía urbana que esas fachadas materializan para evitar el peligro de su banalización (Imposición de tramitar estudios de detalle en Santa Corda, etc.). Permite también el Decreto la sustitución de carpinterías, miradores y puertas, etc. por otras del mismo *“material genérico”*, salvo que revistan un valor específico que obligue a su mantenimiento y restauración: El plan especial señalará cuáles son esos casos, introduciendo para los demás restricciones que son de aplicación general en otros ámbitos y que deben serlo también en la Parte Vieja y el Puerto como es la obligación del tratamiento unitario de las soluciones de carpintería, herrería, colores, etc. en el conjunto de las plantas altas de cada fachada. En cuanto a la obligación de repetir el *“material genérico”*, se entiende que hoy en día hay otros materiales que también pueden replicar la imagen que se pretende proteger, siempre que se respeten determinadas escuadrías y despieces, lo que también quedará regulado. En cuanto a la sustitución de elementos estructurales en mal estado que se permite desde el punto h) de este artículo, el mantenimiento de *“la estructura general del edificio en cuanto al material genérico de la estructura y su tipología”*, ha de entenderse referido a esos casos de sustitución puntual de determinados elementos en mal estado, sin que se prejuzgue el concreto material a utilizar para su reparación (piénsese en la clásica intervención de disponer cartelas o abrazaderas metálicas en estructuras de madera) ni para su renovación.

El cumplimiento de este régimen de protección, directamente aplicable a las intervenciones puntuales, no impide sin embargo que los edificios de vivienda colectiva de la Parte Vieja, cuando sea necesario, oportuno, conveniente y viable, puedan renovarse parcial o totalmente, siempre que se respeten y mantengan aquellas de sus partes que son soporte de los valores ambientales o específicos que en ellos se reconocen; Esta circunstancia, unida a la importancia que para la efectiva protección del patrimonio tiene que el uso reglado pueda desarrollarse de acuerdo con los estándares de cada momento, permite y obliga al plan especial a posibilitar y regular las distintas intervenciones de renovación del tejido residencial que puedan plantearse.

#### VI.1.05 .. MODULACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN RELACIÓN CON LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN

En el escenario actual, las múltiples y diversas intervenciones que puede anticiparse que se van a plantear o seguir planteándose en la Parte Vieja y el Puerto, pueden agruparse en diversos tipos genéricos que el Plan Especial debe regular; Establecerá en primer lugar la posibilidad de llevarlas a cabo y, en segundo lugar, los términos que deben observarse en cada caso, modulando de forma viable y los menos traumáticamente posible, las exigencias de adecuación al régimen de protección que en cada caso concurra:

- **Intervenciones puntuales en edificios de vivienda que afecten a sus partes protegidas (Cambios de carpinterías de ventanas y miradores de plantas altas, herrería de balcones, pintura de fachadas y patios, puertas de portal, etc.).** Se establecerán las condiciones en que pueden llevarse a cabo, con respeto a la normativa general (materiales, colores, miradores, herrerías o puertas de portal protegidos), exigiendo las garantías que puedan aportarse respecto a la adopción de soluciones comunes en la globalidad del elemento protegido cuando las intervenciones no se refieran a la totalidad.
- **Reformas interiores de viviendas sin afectar a elementos protegidos (normalmente la envolvente exterior, pero también, en su caso, los portales y cajas de escalera):** Como principio general, se autorizarán siempre que supongan una mayor adaptación de la vivienda afectada a la normativa general que concurre (básicamente el Código Técnico y las ordenanzas de edificación), aunque no se cumpla del todo (Por ejemplo, cuando haya varias alcobas, si se elimina alguna de ellas aunque se mantenga la existencia de otras, cuando se siga sin cumplir la condición de altura mínima, pero no se empeore este parámetro, etc.)

- **Reformas de locales sin cambio de actividad:** En las reformas de locales de planta baja o establecimientos comerciales situados o extendidos a otras plantas (primera planta alta y/o primer sótano) sin que medie cambio de actividad, no se exigirá la adecuación de la configuración de huecos y materiales de acabado, y cartelería, del correspondiente tramo de fachada de planta baja, ni la eliminación de conductos de ventilación o extracción de humos exteriores que en su caso concurra, pero sí la adecuación de la parte o elementos que son objeto de reforma a la normativa que resulte aplicable y, además, aquellas que vengan obligadas por la seguridad de utilización del propio establecimiento, del edificio en el que se ubica y de la vía pública a la afecta (normativa de incendios, toldos, etc.)
- **Reformas de locales con cambio de actividad:** En las reformas de locales de planta baja o establecimientos comerciales situados o extendidos a otras plantas (primera planta alta y/o primer sótano) en las que medie cambio de actividad, además del cumplimiento de la normativa que concurre y afecta a la parte o elementos objeto de la reforma, se exigirá la adecuación de la configuración de huecos y materiales, toldos y cartelería, del correspondiente tramo de fachada de planta baja, así como la eliminación y/o sustitución de conductos de ventilación o extracción de humos exteriores que en su caso concurra.
- **Reformas de elementos comunes afectando a la envolvente de los edificios:** En los casos de reformas de elementos comunes que afecten a elementos protegidos del edificio (envolvente, portales, cajas de escalera, en su caso), se exigirá la adecuación de los mismos al régimen de protección que concurre en cada caso (uniformidad de pintura, acabados, materiales, eliminación/sustitución de cubiertas planas y discontinuidades señaladas, etc.), pudiendo autorizarse excepciones cuando ello posibilite un mayor grado de adecuación al régimen de protección, y siempre que la excepción no conlleve ningún grado de consolidación o irreversibilidad de elementos declarados degradantes.
- **Reforma de elementos comunes afectando a la accesibilidad de los edificios:** Las reformas de edificios destinadas a mejorar o conseguir la accesibilidad universal sin barreras a las viviendas y locales, serán autorizadas con carácter general siempre que no contravengan el régimen de protección establecido o supongan la máxima adecuación posible al mismo. Se regulará la forma en que podrán autorizarse, cuando sea imprescindible para extender la accesibilidad sin barreras a todas las viviendas consolidadas, que las cajas de ascensores resulten descollantes por encima del plano de cubierta (saliente máximo, forma y materiales), y se exigirá que, salvo imposibilidad justificada, las reformas incluyan la creación de patinillos para las conducciones de telecomunicaciones y suministro de electricidad, y para alojar conductos de extracción de humos a cubierta y de ventilación al servicio de los locales comerciales y/o de las viviendas. Se autorizarán, como hasta ahora, las intervenciones de creación de núcleos de comunicación vertical comunes que afecten a dos edificios colindantes, siempre que ello no prejuzgue el mantenimiento de la parcelación protegida.



- **Reforma integral de edificios de vivienda colectiva (vaciados).** En los casos en que se soliciten intervenciones de reforma integral de edificios protegidos, deberá respetarse el régimen de protección que concurra y, además, deberá cumplirse toda la normativa sectorial concurrente con excepción de la que contravenga el régimen de protección (Por ejemplo, se exceptuarán las condiciones de tamaño mínimo de huecos para ventilación e iluminación de las piezas habitables, cuando los huecos de fachada protegidos no permitan cumplirlas, o la condición de altura interior mínima cuando la implantación de las divisorias entre plantas quede limitada por las fachadas o cubiertas protegidas y no permitan alcanzar dichas condiciones). Se autorizará que se mantenga la división horizontal y usos preexistentes en el edificio renovado (por ejemplo, viviendas autónomas en el espacio bajo-cubierta sin incrementar su número ni la superficie edificada asociada a las mismas), para no impedir este tipo de actuaciones que, por otro lado, deberán conllevar ventajas respecto a la protección del patrimonio en cuanto a las condiciones de desarrollo del uso autorizado (accesibilidad, aislamiento térmico y acústico, estanqueidad, protección contra incendios, adecuación de las distribuciones y programa de las viviendas, seguridad estructural, instalaciones, etc.), así como ventajas en cuanto a la puesta en valor del elemento protegido (eliminación del cableado y los conductos de extracción de humos que discurren por fachada, eliminación de otros elementos degradantes como la invasión puntual de las terrazas de retranqueo, sustitución de cubiertas planas por cubiertas inclinadas, etc.)
- **Reforma integral de edificios de uso público o privado no residencial.** Se señalarán los elementos a proteger tanto en su exterior como en su interior, permitiendo las reformas que los respeten (Palacio Goikoa, Kai-alde, Fermín Calbetón 25, Pequeño Casino, Teatro Principal, San Vicente 3 y San Juan 17, Biblioteca de la Plaza de la Constitución, etc.)

Todas las intervenciones deberán acompañarse de un **estudio histórico previo** con alcance adecuado a la intervención que se plantea, debiendo incluir la información relativa a la presunción arqueológica que resulte relevante. Los datos de Archivo Municipal consignados en las Fichas Particulares constituyen un punto de partida para dichos estudios. Contendrán toda la información relevante disponible utilizando medios razonables y proporcionados, así como la justificación de la adecuación de la intervención que se plantea al régimen de protección que concurra en cada caso. El Ayuntamiento podrá reunir y facilitar el acceso público a los estudios de que vaya disponiendo, como parte de la estrategia de puesta en valor del Conjunto Monumental de la Parte Vieja y el Puerto.

## VI.1.06 ..... LAS CUBIERTAS PLANAS

Los dos siglos de intervenciones experimentadas por el tejido residencial básico de la Parte Vieja desde la reconstrucción de la ciudad (tanto en la parte reconstruida como en la que sobrevivió al incendio de 1813) han dejado un plano de cubiertas donde predominan las inclinadas de teja de diverso tipo y de color rojizo, pero donde también coexiste un cierto número de cubiertas planas y/o parcialmente amansardadas, acabadas en materiales diversos. En general, las cubiertas planas existentes presentan soluciones constructivas precarias puesto que su disposición obedece, en muchos casos, a agotar la envolvente normativa del momento y la condición de altura, lo que se hizo en muchas ocasiones a costa de la sección constructiva de la cubierta. Esto deriva en problemas de estanqueidad, de recogida de aguas pluviales y de aislamiento térmico. Por otro lado, la existencia de éstas azoteas tiene dos consecuencias negativas a considerar:

- Por un lado, invitan al uso de las mismas como azoteas transitables, lo que conlleva la aparición de petos de defensa en planos inmediatos a los de fachada (y por lo tanto muy visibles), y de elementos sobre la cubierta para acompañar dicho uso (el cuerpo de prolongación de la escalera común, como mínimo).
- Por otro lado, las cubiertas planas obligan a que todos los elementos de las instalaciones, cajas de ascensores, etc.. que habitualmente deben disponerse por encima de la última planta habitable, resulten descolantes sin que puedan quedar encajados bajo los faldones de las cubiertas inclinadas.

Normalmente, aunque no siempre (Virgen del Coro 10 o Mari 19 accesorio), los edificios rematados con cubiertas planas son los que presentan perfiles más altos y en los que la eventual disposición de cubiertas inclinadas superpuestas a la cubierta plana o en sustitución de ésta, podría producir nuevos escalonamientos de la silueta edificada o acoger nueva edificabilidad urbanística, consecuencias ambas opuestas a los propósitos de protección que animan el plan especial y que dimanen del Decreto 68/2019 de declaración del Conjunto Monumental.

Descontando las cubiertas planas de los edificios que responden a tipologías singulares (algunos de ellos no protegidos)<sup>39</sup>, se han detectado cerca de un centenar de edificios que, en su totalidad, o en parte, presentan cubiertas planas<sup>40</sup>:



<sup>39</sup> Aquarium, Sotos del Puerto, Portaaviones, Muelle 21-22, Escuelas de Urgull, ampliación del Museo de San Telmo, edificio Valencia (Lasala 3), Ijentea 2, Mayor 1 (Pequeño Casino), Mayor 1bis (Teatro Principal)

<sup>40</sup>

Muelle 3	Iñigo 5 (parte interior)	Fermín Calbetón 3
Muelle 9-15	Iñigo 9	Fermín Calbetón 5 (parte interior)
Muelle 19	San Juan 15 (pequeña parte)	Fermín Calbetón 7 (parte interior)
Virgen del Coro 10 – Mari 19 accesorio	San Juan 13	Fermín Calbetón 6
Virgen del Coro 8	San Juan 5 (parte)	Pescadería 10
Subida al Castillo 1	Pescadería 11	Pescadería 6
31 de Agosto 40	Pescadería 9	Pescadería 4
31 de Agosto 38 (mitad trasera)	San Jerónimo 25	Lasala 1
31 de Agosto 34	31 de Agosto 25	Lasala 2 (Hotel Lasala, de mansarda)
31 de Agosto 28	31 de Agosto 27	Lasala 4 (de mansarda, discordante)
31 de Agosto 14	Puerto 6 (parte interior)	Mayor 9
31 de Agosto 16	Puerto 10	Mayor 11
31 de Agosto 10	Puerto 12	Mayor 13
31 de Agosto 7 (JB 4 acc)	Puerto 14 (parte interior)	Puerto 15
Narrica 27	Mayor 18	Fermín Calbetón 48
Plaza de la Constitución 6	31 de Agosto 33	Fermín Calbetón 50
San Jerónimo 20 (parcial en partes)	31 de Agosto 31	Fermín Calbetón 52
Narrica 23 (menos la parte interior)	Mayor 12	Fermín Calbetón 54 – Campanario 2
Fermín Calbetón 22	Fermín Calbetón 38 (parte interior)	Mayor 19
Fermín Calbetón 24 (parte)	San Jerónimo 17 (parte interior)	Mayor 21
Fermín Calbetón 26	Puerto 5 (pequeña)	Campanario 10
Fermín Calbetón 28 (parte)	Embeltran 1	Campanario 12
Fermín Calbetón 19	San Jerónimo 13 (parte)	Campanario 1
Fermín Calbetón 21	Fermín Calbetón 37 (parte interior)	Campanario 3 (mixta)
Esterlines 4-6	Embeltran 16 (parte)	Campanario 5 (mixta)
San Jerónimo 14 (solo parte interior)	San Jerónimo 3 (de mansarda)	Angel 3
Embeltran 12	Boulevard 26 (parcial trasera)	Angel 7
Embeltran 10	Mayor 3 (parcial)	Angel 11
Boulevard 16 o Embeltran 5 accesorio	Plaza Sarriegi 3	Angel 13
Boulevard 18 o Embeltran 9 accesorio	Plaza Sarriegi 10 (mixta)	Campanario 7
Boulevard 20 o Embeltran 11 accesorio	Plaza Sarriegi 9	Campanario 9 (parte)
San Vicente 5	Plaza Sarriegi 8 (parte de San Lorenzo)	Campanario 11 (parte y de mansarda)
San Vicente 7		









MANZANA 2 PLAZA SARRIEGI/SAN JUAN/SAN LORENZO/NARRICA: PLAZA SARRIEGI 3, 8 (PARTE DE SL), 9 Y 10



MANZANA 3 SAN LORENZO/SAN JUAN/FERMÍN CALBETÓN/NARRICA: FERMÍN CALBETÓN 3 Y 7



MANZANA 4 FERMÍN CALBETÓN/SAN JUAN/PESCADERIA/NARRICA: FERMÍN CALBETÓN 6 Y PESCADERIA 4, 6 Y 10





MANZANA 5 **PESCADERIA/SAN JUAN/IÑIGO/NARRICA**: SAN JUAN 13, Y PESCADERIA 11 Y 9



MANZANA 6 **IÑIGO/SAN JUAN/SAN VICENTE /NARRICA**: SAN VICENTE 5 Y 7, IÑIGO 5 Y 9, Y SAN JUAN 15



MANZANA 7 **BOULEVARD/NARRICA/EMBELTRAN/SANJERONIMO**: BOULEVARD 16





MANZANA 8 EMBELTRAN/NARRICA/ESTERLINES/SAN JERONIMO: EMBELTRAN 10 Y 12

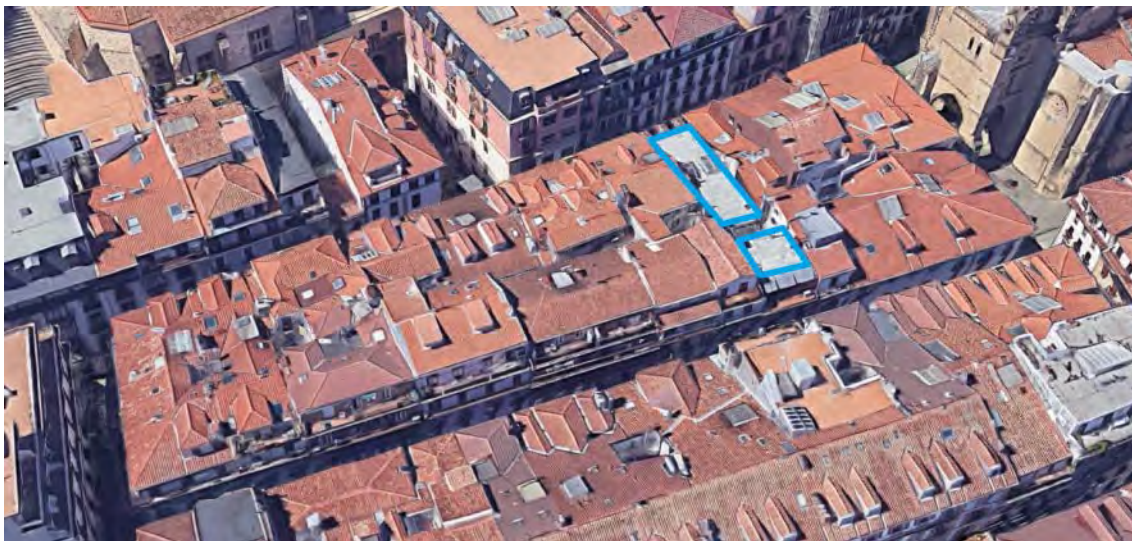


MANZANA 9 ESTERLINES/NARRICA/FERMIN CALBETON/SAN JERONIMO: FERMIN CALBETON 19 Y 21, ESTERLINES 4-6, SAN JERONIMO 14



MANZANA 10 FERMINCALBETON / NARRICA / JUANDEBILBAO / SANJERONMO: FERMIN CALBETON 22, 24, 26 Y 28, NARRICA 23 Y 27, PLAZA DE LA CONSTITUCION 6, SAN JERONIMO 20





MANZANA 11 JUAN DE BILBAO / NARRICA / 31 DE AGOSTO / SANJERONIMO: 31 DE AGOSTO 7 (JB 4 ACC)



MANZANA 12 31 DE AGOSTO / PLAZA ZULOAGA / SANTA CORDA / SANTA MARIA: 31 DE AGOSTO 10, 14, 16, 28, 34, 38, 40



MANZANA 13 BOULEVARD / SAN JERONIMO / EMBELTRAN / MAYOR: SAN JERONIMO 3, BOULEVARD 26, MAYOR 2





MANZANA 14 EMBELTRAN / SAN JERONIMO / FERMIN CALBETÓN / MAYOR: EMBELTRAN 14 Y 16, SAN JERONIMO 13, FERMIN CALBETON 37



MANZANA 15 FERMIN CALBETON / SAN JERONIMO / PUERTO / MAYOR: SAN JERONIMO 17, MAYOR 12, FERMIN CALBETÓN 38





MANZANA 16 PUERTO / SAN JERONIMO / 31 DE AGOSTO / MAYOR: PUERTO 6, 10, 12 Y 14, SAN JERONIMO 25, 31 DE AGOSTO 25, 27, 31 Y 33, MAYOR 18



MANZANA 19 FERMÍN CALBETÓN / MAYOR / PUERTO / CAMPANARIO: FERMIN CALBETÓN 48, 50, 52, 54 (INCLUYE CAMPANARIO 2), MAYOR 9, 11, 13 Y PUERTO 15





MANZANA 19 PUERTO / MAYOR / VIRGEN DEL CORO / CAMPANARIO: MAYOR 19 Y 21



MANZANAS 20, 21 (PALACIO GOIKOA) Y 17 (PEQUEÑO CASIO, TEATRO PRINCIPAL, ETC.): IJENTEA / MAYOR / BILINTX-LASALA-SOKAMUTURRA / MARI: LASALA 1

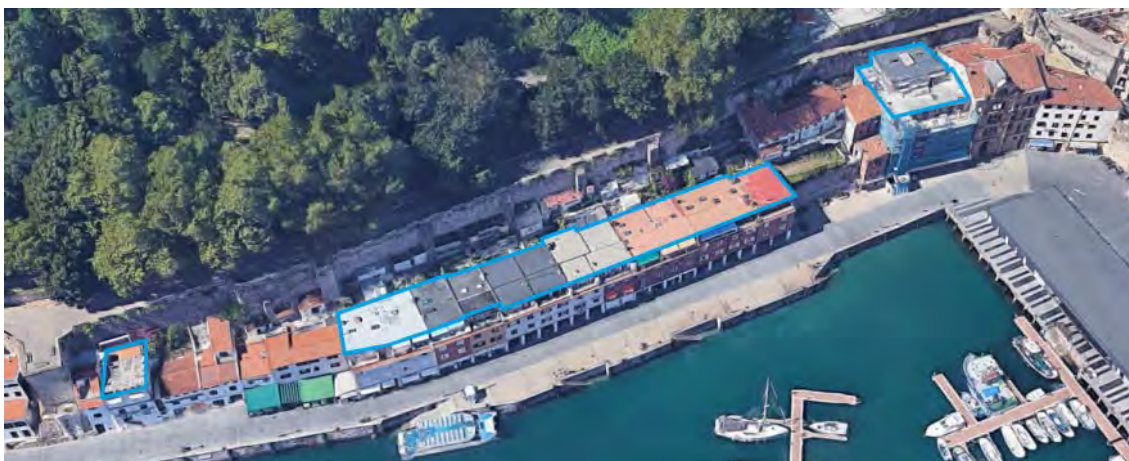




MANZANAS 24 Y 25 PLZ. MIGUEL MUÑOA / CAMPANARIO / PUERTO / MARI: CAMPANARIO 1, 3 Y 5, ANGEL 3 Y 7  
 MANZANAS 26 Y 27 PUERTO / CAMPANARIO / VIRGEN DEL CORO / MARI: CAMPANARIO 9, 7 Y 11, ANGEL 11 Y 13



MANZANAS 28 Y 29 VIRGEN DEL CORO/ ELVIRA ZIPITRIA / SANTA TERESA / MARI: VIRGEN DEL CORO 10 ACC



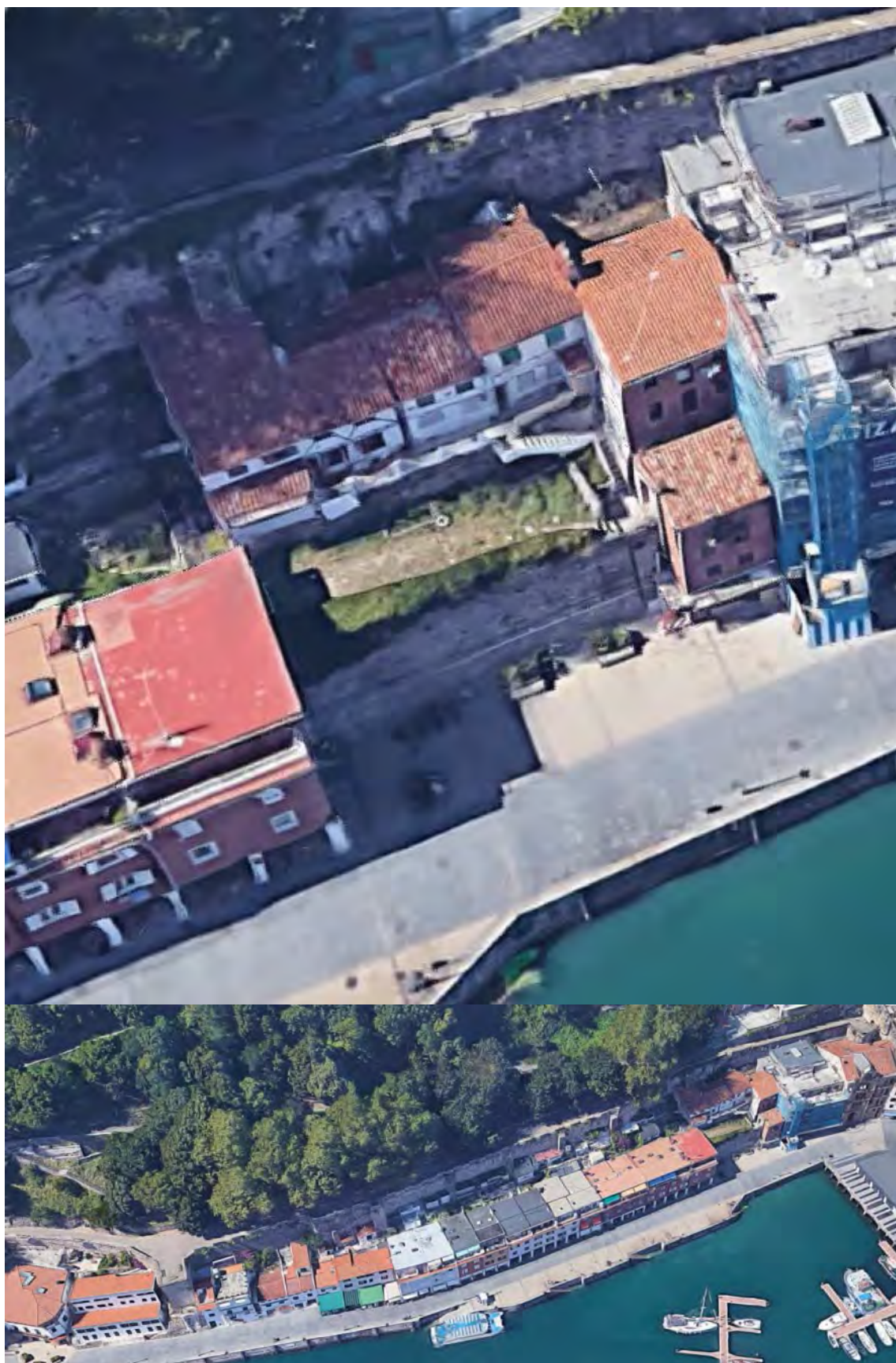
MANZANAS 30 Y 31 P DEL MUELLE/ MARI / PASEO DE LOS CURAS / MONUMENTO A MARI: MUELLE 3, 9 A 15 Y 19

En relación con las cubiertas planas, el plan especial propondrá una regulación consistente en lo siguiente:

- En las correspondientes Normas Particulares de los elementos protegidos que presenten cubiertas planas, se excluirá de la protección dichas cubiertas, posibilitando de forma general sus sustitución por cubiertas inclinadas con las limitaciones que establezca el plan especial
- En el caso general, el plan especial regulará la posibilidad de sustituir las cubiertas planas actuales por cubiertas inclinadas que resuelvan los problemas de estanqueidad, recogida de aguas, aislamiento térmico, y elementos descollantes, evitando al mismo tiempo la materialización de nueva edificabilidad urbanística y de escalonamientos adicionales de la silueta construida: Eso se conseguirá, en gran parte, limitando la altura adicional de las cumbreras a costa de reducir la pendiente de las nuevas cubiertas inclinadas.
- En algunos pocos casos, coincide la existencia de cubiertas planas con la presencia de elementos contruidos, normalmente ligeros y/o de materialidad precaria, que invaden las terrazas de retranqueo de las últimas plantas y cuya desaparición es deseable desde el punto de vista de la imagen del patrimonio edificado protegido: En esos casos, se regulará de forma muy limitativa la posibilidad de recuperar la edificabilidad materializada en esos elementos añadidos bajo la nueva cubierta inclinada, condicionándose la autorización de sustitución de cubierta plana por cubierta inclinada, naturalmente, a la eliminación de dichos elementos.
- Normalmente, las cubiertas planas incumplen las exigencias de aislamiento térmico actualmente reguladas para la nueva construcción y para las reformas que afectan a la envolvente; Además, hacen que elementos de las instalaciones que normalmente deben situarse por encima de la última planta habitable queden vistas, o que las cajas de los necesarios ascensores resulten descollantes. En este contexto, el plan especial debe considerar si resulta oportuno obligar a la reconversión de las cubiertas planas existentes en cubiertas inclinadas, o a la sustitución de las primeras por las segundas, cuando se plantean determinadas reformas de cierta envergadura en los edificios de vivienda colectiva (cuando la disposición de un ascensor accesible obliga a prolongar el hueco por encima de la cubierta plana existente, o cuando las necesidades de un establecimiento de uso terciario obligan a disponer determinada maquinaria en cubierta, etc.) Tal obligatoriedad, en caso de establecerse, quedará regulada de forma pormenorizada en la correspondiente Ficha o Norma Particular de la parcela en cuestión.



**VI.1.07 ..... ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS 5, 6, 7 Y 8 DEL PASEO DEL MUELLE**





El Decreto 68/2019 no contempla la sustitución formal de las antiguas parcelas correspondientes a los números 5, 6, 7 y 8 del Paseo del Muelle por la nueva parcela única que se creó mediante la reparcelación aprobada en el año 2018 y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. El Decreto no protege las parcelas correspondientes a los números 5 y 6, pero adscribe las parcelas correspondientes a los números 7 y 8 al grado de protección morfológica. Sin prejuzgar la posibilidad formal de hacerlo, esta determinación del Decreto 68/2019 entra en conflicto con la reordenación de las referidas parcelas que reguló la modificación del PER-1995 aprobada en el año 2015, impidiendo que la materialización de tal reordenación pueda autorizarse y llevarse a cabo. Así lo ha interpretado la propiedad de la referida nueva parcela única, que ha recurrido judicialmente la aprobación del Decreto 68/2019, sin que a la fecha de redactar este borrador pueda aventurarse el resultado de tal procedimiento ni la fecha en la que quedará resuelto de forma definitiva.

El tratamiento establecido por el Decreto 68/2019 en cuanto a la posibilidad de reedificación de las parcelas que responden a la dirección postal de Muelle 5, 6, 7 y 8, se deduce de distintos artículos de su Régimen de Protección. Las parcelas 7 y 8 del Muelle se incluyen dentro del nivel de protección morfológica (las parcelas 5 y 6 que están ineditadas, como se ha dicho, no quedan adscritas a ningún nivel de protección): El nivel de protección morfológica excluye de protección a la edificación existente, pero protege expresamente a las parcelas 7 y 8 propiamente dichas. Por su parte, el **artículo 6** del “Régimen de protección” del referido Decreto, que se refiere a la parcelación, tras afirmar el valor y relevancia del parcelario existente y justificar su protección, regula el mantenimiento del mismo de forma muy estricta, para terminar añadiendo que *“Podrán admitirse únicamente, la definición volumétrica que sea compatible con la estructura urbana histórica de la Parte Vieja y del Muelle”*. Se trata de una determinación que se establece según la fórmula de excepción a la regla general, y que puede interpretarse que afecta al caso de Muelle 7 y 8, aunque sin llegar a dar cobertura a la actuación prevista en la modificación del PER-1995 del año 2015, ya que ésta conlleva la modificación radical del parcelario preexistente (no solo de las parcelas 7 y 8 adscritas a protección morfológica, sino también de las parcelas 5 y 6 que carecen de protección).

En este contexto, y con independencia del juicio sobre su grado de acierto y el grado de consenso que suscitó en su momento como para quedar recogida en una Modificación del PGOU aprobada, la ordenación de 2015 no resulta compatible con las determinaciones del Decreto 68/2019 que han de entenderse prevalentes. Un plan especial que debe someterse a la aprobación de la autoridad competente en materia de Patrimonio Cultural debe desarrollar y no contravenir el régimen de protección establecido por el Decreto que en su momento esté en vigor. Por dicha razón se entiende que debe omitirse aquí toda discusión en torno al conflicto suscitado entre lo establecido por el referido Decreto y lo establecido por la Modificación del PGOU de 2015 y tratar de articular un régimen de protección y una solución de ordenación que cumplan con lo establecido. En esta línea, atendiendo al régimen de protección vinculante establecido, se hacen las siguientes consideraciones previamente a proponer la reordenación de ese entorno:

- La distancia que hay desde el frente de los edificios actualmente existentes en las parcelas 7 y 8 hasta el muro de mampostería que delimita por el sur las parcelas 5 y 6, es de apenas 7,3 m: La mínima separación necesaria entre dos edificios para que se cumplan las exigencias de ventilación e iluminación, unidos a la consideración de lo que debe ser un fondo edificable mínimo razonable, hace imposible plantear a día de hoy dos líneas de edificación enfrentadas en ese entorno: Las parcelas 5 y 6 no podrían reedificarse por encima de la rasante de implantación de los edificios existentes en las parcelas 7 y 8, sino que solo podrían acoger una edificación semienterrada por debajo de dicha rasante
- La edificación existente en las parcelas 7 y 8 se adosa a la muralla, interrumpiendo la visión de su alzado y de su arranque en el terreno<sup>1</sup>. La distancia entre el frente de la edificación actualmente existente y la muralla es de en torno a 8,7 metros: Si se considera necesaria una anchura mínima de separación entre nueva edificación y muralla no menor de 3-4 metros (tanto para procurar unas condiciones de ventilación e iluminación mínimas a las nuevas viviendas como para que la nueva edificación no afecte al monumento), la crujía disponible (en torno a 4-5 m), resultaría insuficiente para implantar nueva edificación.
- La accesibilidad universal sin barreras, digna y no discriminatoria, a la edificación preexistente en las parcelas 7 y 8, o a la que las sustituya en su día, solo puede resolverse, como por otro lado es preceptivo, a través de las parcelas 5 y 6.

Estas tres constataciones (las parcelas 5 y 6 no pueden reedificarse por encima de la rasante de implantación de los edificios situados sobre las parcelas 7 y 8 sino solo de forma semienterrada, las parcelas 7 y 8 no resultan re-edificables si se pretende que la edificación se separe de la muralla, y la accesibilidad universal a la edificación de las parcelas 7 y 8 solo puede resolverse a través de las parcelas 5 y 6), conduce a plantear la necesidad de dar una solución conjunta a la reedificación de las cuatro parcelas (si bien, ha de ser una solución diferente a la de 2015 y que cumpla el régimen de protección establecido); A este efecto, se hacen las siguientes consideraciones:

- Desde el punto de vista de la protección de la parcelación, hay que tener en cuenta lo ya dicho respecto a que el Decreto 68/2019 protege las parcelas 7 y 8 a las que adscribe el nivel de protección morfológica. Para dicho nivel, el artículo 27 del Régimen de protección del Decreto 68/2019, establece literalmente que *“La parcela deberá de ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre con la salvedad de las posibles alteraciones que establezca el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección, entendida únicamente como pequeñas correcciones tendentes a mejorar la definición de la vía pública.”*

---

<sup>1</sup> Si bien es cierto que la visión posible es una visión limitada, bien a través de fotografías aéreas, o desde el Paseo de los Curas (mirando hacia abajo), o desde las fachadas traseras de los edificios privados del Paseo del Muelle, el propósito de liberar la muralla de edificación adosada carente de interés histórico o patrimonial como es el caso, es algo que conviene a su protección y a su puesta en valor, y de la misma manera que el plan especial debe hacer un esfuerzo normativo para que se vayan suprimiendo todos los cobertizos y casetas que se adosan actualmente a la muralla tras los edificios 9 a 19 del Paseo del Muelle, parece sensato que establezca una ordenación para el caso de sustitución de las edificaciones existentes (no protegidas) que libere a la muralla de edificación adosada.

- El mismo artículo 27 del “Régimen de Protección” Del Decreto 68/2019, establece para las parcelas adscritas al nivel de protección morfológica la posibilidad de *“cambio de las alienaciones zagueras, en los casos en que exista alguna modificación de anchura de patio”*; En este caso, resulta preciso, no modificar, sino crear el “patio trasero”, aunque vaya a ser un suelo público, para poner en valor la Muralla y, puede interpretarse que por lo tanto, los cambios de alineaciones asociados también serían autorizables.
- Al mismo tiempo, el Decreto no protege en ninguna medida las parcelas 5 y 6 que, por lo tanto, pueden incluso ser eliminadas.

Los problemas de fondo edificable para separar su edificación de la Muralla y los problemas de accesibilidad sin barreras de la edificación que pueda autorizarse en las parcelas 7 y 8 del Paseo del Muelle, se resuelven si se recrece el fondo de las mismas hasta el muro de mampostería que delimita el espacio público del Paseo del Muelle, de manera que puedan disponer de accesibilidad directamente desde la vía pública y no a través de otras parcelas: Si el Decreto permite alterar la forma de las parcelas de protección morfológica para mejorar la definición de la vía pública, se interpreta que también debe permitirlo para mejorar las condiciones de accesibilidad universal de las viviendas y, especialmente, para la puesta en valor de monumentos protegidos relevantes, como es en este caso la Muralla de Spanocci. Además de las posibilidades que formalmente da el régimen de protección, ha de considerarse la percepción que realmente se tiene de la parcelación existente: La visión desde los muelles ofrece una imagen conjunta de la edificación de las parcelas 7 y 8 y del espacio ineditado que queda delante de ellas hasta el muro de mampostería, obviando la existencia de las parcelas 5 y 6 : Desde este punto de vista, la incorporación de las no protegidas parcelas 5 y 6 a las de protección morfológica 7 y 8, no altera en nada la imagen proyectada, y se argumenta, como se ha explicado, en dos razones de peso: Poner en valor la Muralla (separando de ella la nueva edificación), y dotar de la posibilidad de accesibilidad universal a la nueva edificación.



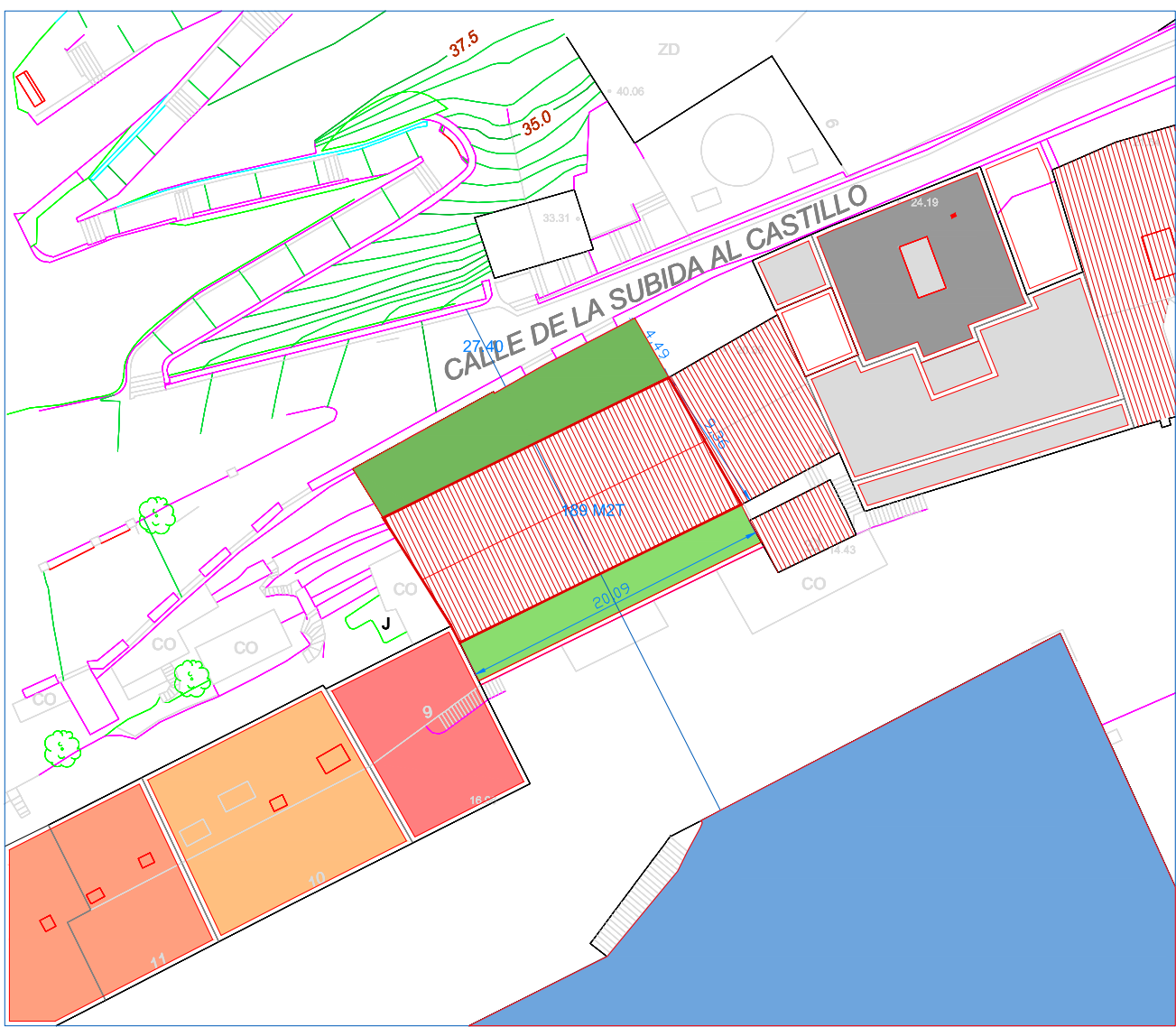
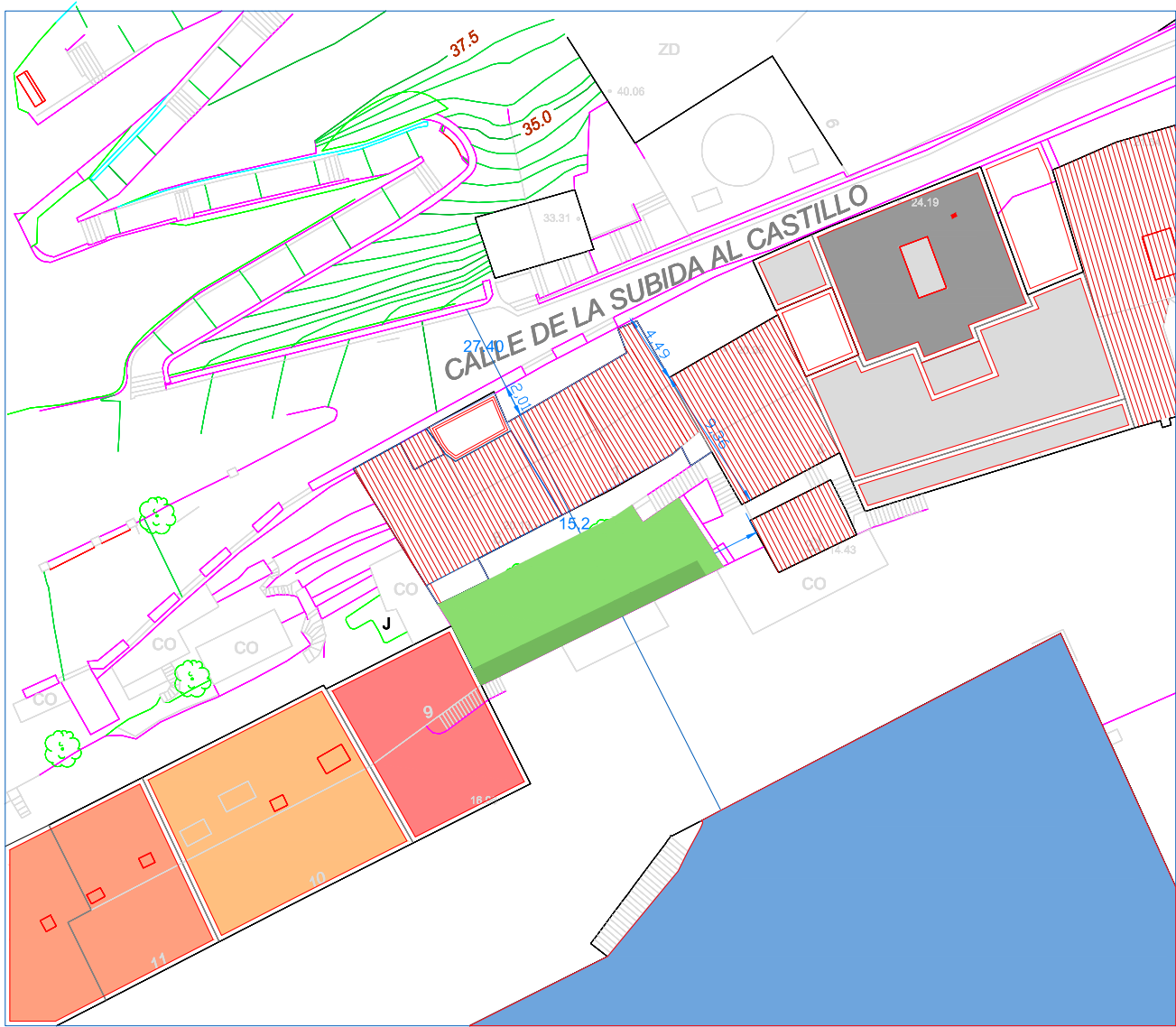
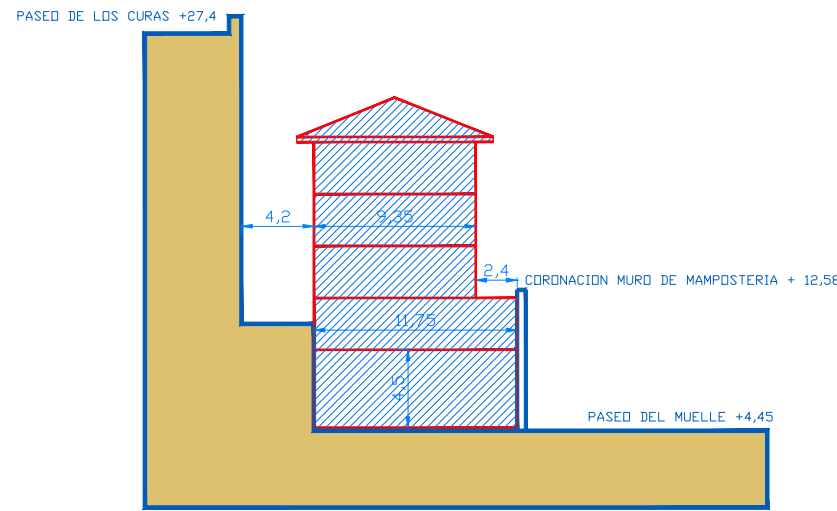
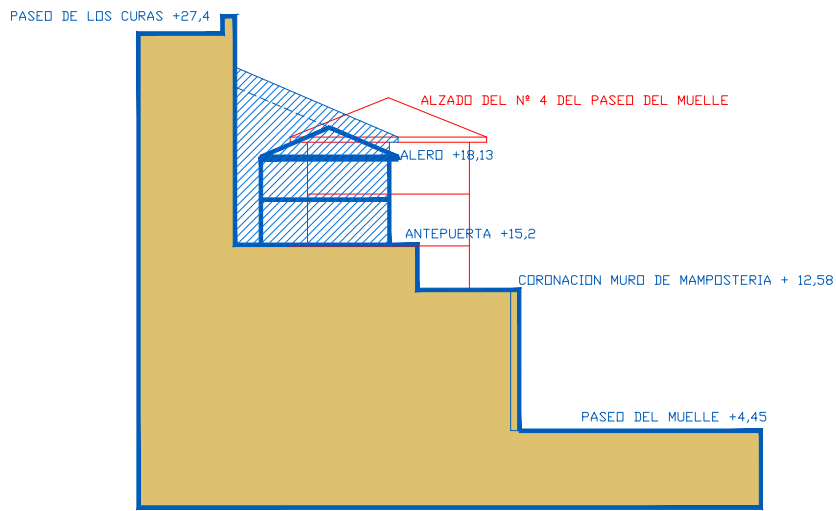
En este punto, parece que las opciones teóricas de reedificación de las parcelas 7 y 8 “ampliadas” a costa de las parcelas no protegidas 5 y 6, son básicamente dos:

- Prolongar hacia el este (hasta el número 3 bis), la sucesión de edificios aporricados que van desde el nº 15 hasta el nº 9 del Paseo del Muelle.
- Prolongar hacia el oeste la edificación existente en el número 4 del Paseo del Muelle.

La primera de las opciones, aunque generaría un espacio de mayor anchura frente a la Muralla y dispondría de una guía tipológica clara y totalmente integrada en el entorno histórico, implicaría una ocupación de suelo público con edificación no pública y un estrangulamiento del Paseo del Muelle, algo no aceptable desde presupuestos urbanísticos y/o de protección del espacio público. La segunda opción permite mantener el plano del muro de mampostería (incorporado a la nueva edificación) y el retranqueo (aunque menor) de la edificación situada a la rasante más elevada, sin invasión del suelo público preexistente, al que se le añadiría además una nueva franja tras la nueva edificación al pie de la Muralla: Esta opción conlleva una doble continuidad de preexistencias que la sustenta (la del muro de mampostería que también puede leerse como coincidente con el fondo del porche de los números 9 a 15 del Paseo del Muelle, y la de la edificación existente en el número 4), y permite reproducir, renovada pero esencialmente igual, la imagen actual de la edificación sobre-elevada y en segundo plano; Por todo ello, y a expensas de la opinión que merezca al organismo del Gobierno Vasco a quien corresponde dar el visto bueno vinculante, este “borrador” del plan especial propone la referida solución.

En la página siguiente se incluye un gráfico que muestra la reordenación que se propone en sus aspectos básicos: El Plan Especial deberá detallar esta reordenación, regular los materiales, acabados y directrices compositivas que garanticen la integrabilidad de la nueva edificación en el conjunto. Baste ahora decir que la edificabilidad que podría obtenerse es sensiblemente menor que la ordenada por el PGOU de 2015, y que se pasa de algo más de 1.300 m<sup>2</sup>t a poco más de 1.000 m<sup>2</sup>t, de los que los 240 m<sup>2</sup>t situados en la planta baja solo dispondrían de un frente practicable, quedando enterrada esta planta por su fondo y por sus lados cortos; La planta primera sí podría disponer de ventanas a media altura frente a la muralla. A ello debe añadirse que, con toda probabilidad deberá regularse el mantenimiento de la imagen del muro de mampostería, lo que conllevará la limitación del número y tamaño de los huecos que vayan a poderse abrir en dicho frente. Toda esta regulación, gráfica y escrita, quedarán recogidas en la Norma Particular de la correspondiente parcela urbanística de zonificación pormenorizada





## **VI.1.08 ..... SEÑALAMIENTO DE ELEMENTOS DEGRADANTES MÁS IMPORTANTES**

El Plan Especial debe concentrar su esfuerzo normativo en resolver la gradual eliminación de los elementos degradantes que tienen un peor efecto en cuanto a la puesta en valor de los elementos protegidos del Conjunto Monumental. Como tales se han identificado varios grupos:

1. Construcciones adosadas a las murallas
2. Conductos de extracción de humos adosados a fachadas exteriores
3. Construcciones que invaden las franjas de retranqueo
4. Construcciones inadecuadas en la vía pública
5. Elementos de las instalaciones y Cableado por fachada<sup>1</sup>
6. Toldos
7. Reflexión sobre las Escuelas de Urgull

En las páginas siguientes se explica la naturaleza y alcance de estos elementos, que quedarán señalados en la Norma Particular de cada parcela, y cuya eliminación planteará el plan especial con la modulación que proceda y resulte posible.

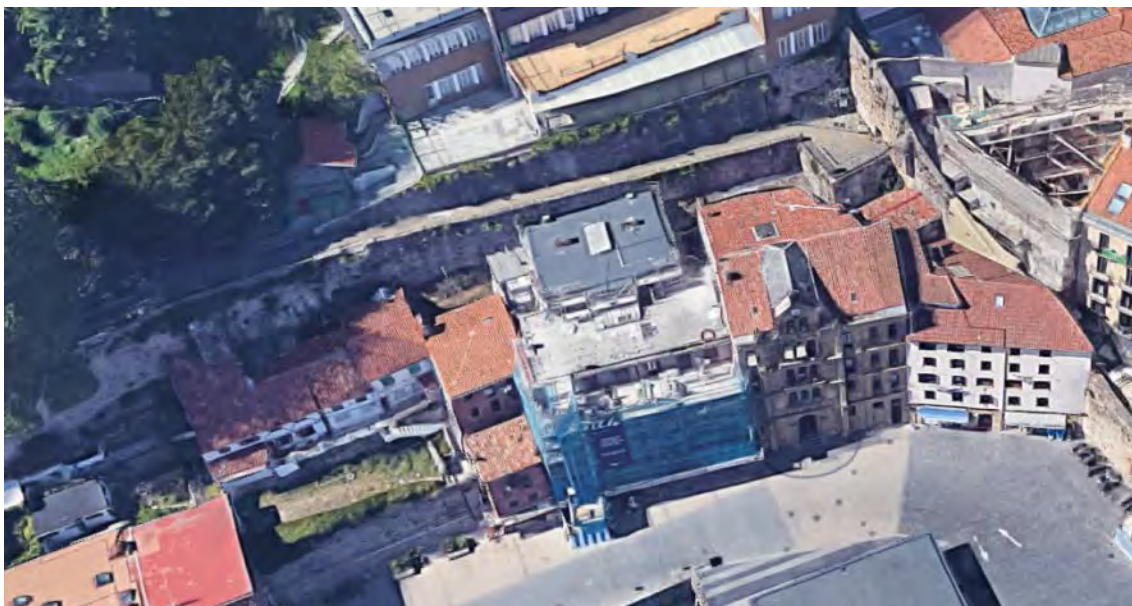
---

<sup>1</sup> Se entienden incluidas en este epígrafe las antenas de gran altura detectadas en el ámbito del Plan Especial, que también deberán ser objeto de regulación; Se trata de las existentes sobre la cubierta del Teatro Principal y del edificio residencial Muelle 1

## CONSTRUCCIONES ADOSADAS A LAS MURALLAS

En la parte trasera de los edificios de vivienda existentes en el paseo del Muelle hay diversas construcciones que se adosan a las murallas, fundamentalmente a la de Spanocci, aunque también a la de los Reyes Católicos en el punto en el que confluyen ambas murallas. Deben distinguirse dos situaciones: Cuando se trata de construcciones autónomas y separadas de los edificios principales, y cuando son los mismos edificios principales o sus extensiones.

Cuando se trata de **edificios principales o sus extensiones** que se adosan a las murallas, debe considerarse la reversibilidad o irreversibilidad de esta situación, entendiendo que se trata de situaciones **irreversibles** aquellas en las que la eventual regulación de retiros de la planta implicaría una reducción de la edificabilidad no compensable dentro del perfil preexistente; En este caso puede considerarse que se encuentran los edificios protegidos de Muelle 1, 2 y 3





Al mismo tiempo, se dan casos de **extensiones de edificios principales adosadas a las murallas** en los que esta circunstancia sí puede ser **reversible** en caso de sustitución o renovación de los mismos: Para esa eventual renovación o sustitución (voluntaria), sí podrían adoptarse alineaciones nuevas que resolvieran esta circunstancia y, al mismo tiempo, encerraran una edificabilidad de valor equivalente al de la preexistente (bien por su cuantía, bien por su mayor cualificación): Para tales casos, el Plan Especial regulará la forma en la que la referida reedificación podrá llevarse a cabo. Los edificios existentes en las parcelas 7 y 8 del Muelle son uno de estos casos, que ha sido tratado de forma específica; También responden a las circunstancias señaladas los edificios existentes en los **números 18 (parte este), 19 y 20 del Paseo del Muelle**:



El Plan Especial establecerá los parámetros básicos de la reordenación y el mecanismo de gestión necesario para la reversión al dominio público del suelo previamente ocupado, a modo de una ordenanza de sustitución voluntaria, dentro de la correspondiente Ficha o Norma Particular, determinando la previa formulación de un Estudio de Detalle para pormenorizar todos los parámetros inherentes a la solución planteada.



El caso más frecuente, sin embargo, el de las **construcciones autónomas**, muchas veces de materialidad precaria, que a lo largo del tiempo se han ido adosando al pie de la muralla sobre suelo público:



El Plan Especial declarará fuera de ordenación todos esos elementos, impidiendo su renovación o mejora y regulará los momentos en los que la demolición de los mismos será exigible.

## CONDUCTOS DE EXTRACCION DE HUMOS ADOSADOS A FACHADAS EXTERIORES

El estudio del tejido edificado de la Parte Vieja y el Puerto desvela que existe un número de conductos de extracción de humos de gran dimensión que discurren por el exterior, adosados a fachadas protegidas, algo que no ocurre en el resto de la ciudad, ya se trate de edificios protegidos o de edificios no protegidos. Se comprende que responden a las necesidades y al cumplimiento de las exigencias normativas que concurren, de los establecimientos, normalmente de hostelería, pero su resolución a costa del incumplimiento del régimen de protección que concurre no es aceptable: son claramente elementos degradantes. Tampoco se conoce una normativa urbanística que los permita. Se considera que su aparición es una consecuencia más de la falta de renovación de la edificación, lo que ha impedido disponer los conductos necesarios por el interior de las edificaciones como corresponde; En todo caso, el plan especial no puede hacer otra cosa que declararlos fuera de ordenación y regular el momento en el que su eliminación será obligatoria, con las consecuencias menos traumáticas posibles para los establecimientos afectados:

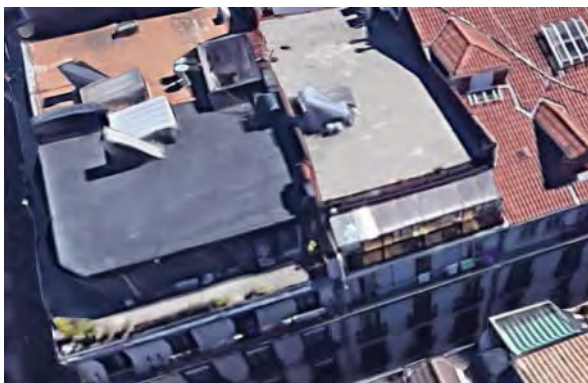




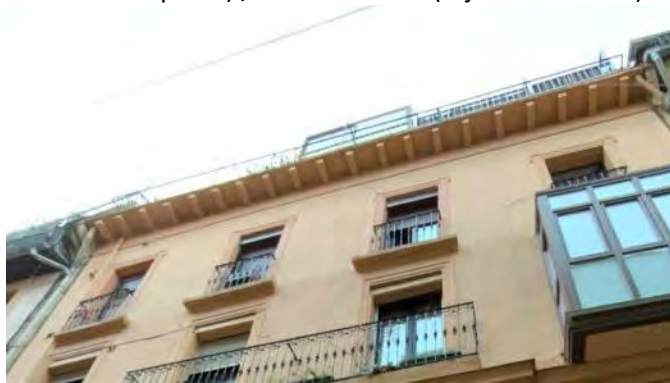


### CONSTRUCCIONES QUE INVADEN LAS FRANJAS DE RETRANQUEO

El estudio en detalle del tejido residencial construido de la Parte Vieja y el Puerto han permitido identificar diversos casos, afortunadamente no muy numerosos, de invasiones de las terrazas de retranqueo por construcciones ligeras o precarias, tejavanas, etc... Estos elementos, la autorización de cuya construcción no consta, así como tampoco la existencia de normativa urbanística que los ampare, distorsionan la imagen de las cubiertas y perfiles del conjunto, y su consolidación no puede ser establecida por el plan especial, ni siquiera en el contexto de una consolidación general de los perfiles existentes. De momento, se han identificado los siguientes casos:



Puerto 15 (Galería acristalada en edificio con cubierta plana) / San Lorenzo 2 (tejavana abierta)

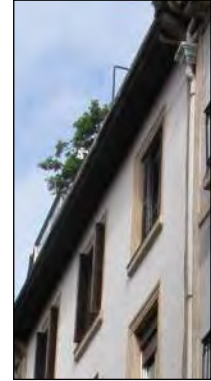


Pescadería 6 (edificio con cubierta plana)



Iñigo 5 (edificio con cubierta plana)

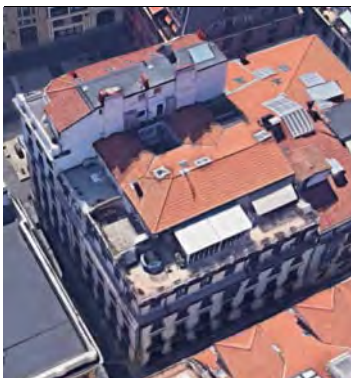




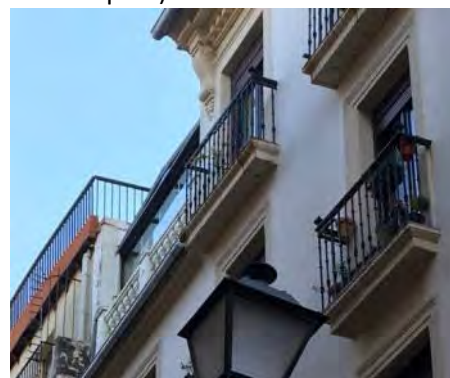
Boulevard 18 (parte trasera que da a Embeltrán)



Fermín Calbetón 21 (edificio con cubierta plana)



Mayor 3 (cubierta plana en fuerte retranqueo)



Sarriegi 3 (Es un caso singular: El proyecto de Lucas Alday de 1923 no planteaba el retranqueo de la planta 4ª, que sin embargo se llevó a cabo porque el edificio contiguo era entonces más bajo; Luego se autorizó un levante en ese edificio (San Lorenzo 17) y el retranqueo de la planta 4ª de Sarriegi 3 perdió su razón de ser, habiéndose revertido en época muy posterior mediante una construcción ligera que empeora la propuesta del proyecto inicial de Alday de 1923.

### CONSTRUCCIONES INADECUADAS EN LA VÍA PÚBLICA

Se ha detectado también un número afortunadamente reducido de ocupaciones de la vía pública con construcciones de la denominada “arquitectura ligera” cuya existencia perjudica la configuración de los espacios sobre los que gravitan y la percepción de los edificios protegidos a los que se adosan. El caso más grave es el que se produce en la entrada de la Plaza de la Trinidad desde la calle 31 de Agosto, con tres elementos, dos privados y uno público, que invaden la plaza: El Ayuntamiento debe reubicar los aseos allí instalados, y las ocupaciones de suelo público por “veladores” autorizadas, no deberán renovarse una vez expirado el plazo de la concesión. La Plaza de la Trinidad presenta varios aspectos que deben redefinirse, siendo éste es uno de ellos: el Plan Especial establecerá los parámetros y condiciones necesarias para la puesta en valor de dicha plaza, debiendo estudiarse la conveniencia o no de derivar una mayor pormenorización a la formulación ulterior de un Estudio de Detalle específico.



Asimismo, se ha detectado una ocupación de suelo público autorizada en Muelle 15 cuya configuración excede de lo que pudiera considerarse un toldo, ya que dispone de pies derechos anclados al pavimento y cierre lateral. Ocurre que este elemento se sitúa en la entrada del pórtico corrido que discurre en la plana baja de los edificios situados en los números 9 a 15 del Paseo del Muelle, interfiriendo gravemente en la percepción de la sección que ordena el conjunto. Al igual que ocurre con las concesiones situadas en la entrada de la Plaza de la Trinidad, no debe renovarse una vez expirado el plazo concedido





## REFLEXIÓN SOBRE LAS ESCUELAS DE URGULL

En esta fase de “borrador” del Plan Especial, ha parecido oportuno hacer una reflexión sobre las Escuelas de Urgull: Por más que el paso del tiempo pueda haber acostumbrado al ojo ciudadano a la presencia del edificio, y sin perjuicio de que el propio edificio, dejando al margen recientes reformas cosméticas, presente una cierta calidad y una cierta coherencia con la época en la que fue construido (mediados de los años treinta del pasado siglo), su presencia no deja de constituir una anomalía en relación con la imagen del casco histórico, con la muralla de Spanocci y con la visión del monte Urgull. El Decreto 68/2019 que declara el Conjunto Monumental no lo protege, pero tampoco lo incluye en la categoría de “elemento discordante”. Por otro lado, es indudable que, como dotación escolar, presenta problemas de accesibilidad universal y de accesibilidad para carga y descarga, amén de severas limitaciones en cuanto a sus posibilidades de crecimiento y de adaptación a las cambiantes necesidades de la función docente.







## VI.1.09 ..... TRATAMIENTO DE LOS PATIOS

En la parte Vieja y el Puerto se han localizado en torno a 90 patios sin incluir en este cómputo los patinejos exclusivos de un edificio que, habitualmente, disponen de cubiertas traslúcidas. La gran mayoría de ellos, aunque sirvan a huecos de edificios distintos, son muy pequeños y responden a la acepción común de patios de luces; Salvo una excepción a la que se hará referencia más adelante, se encuentran contruidos en planta baja.

Solo cuatro de estos patios podrían ser considerados como patios de manzana por ocupar una zona central de la correspondiente y por servir a un número relevante de las parcelas y edificios que la compone; Se trata de los situados en las siguientes manzanas:

1. Boulevard-Narrica-Embeltrán-San Jerónimo (parte este de la manzana)
2. Embeltrán-San Jerónimo- Fermín Calbetón-Mayor
3. Fermín Calbetón- San Jerónimo-Puerto-Mayor
4. Fermín Calbetón-Mayor-Puerto-Campanario



IMÁGENES DEL PATIO EXISTENTE EN LA MANZANA “FERMÍN CALBETÓN- SAN JERÓNIMO-PUERTO-MAYOR”

Además, hay otros patios, normalmente estrechos y alargados, a los que vierte un cierto número de edificios independientes, aunque solo los de una parte de la correspondiente manzana; Son los siguientes:

1. San Lorenzo 4, 6, 8 / Fermín Calbetón 7,9
2. Fermín Calbetón 10, 12 / Pescadería 6, 8
3. Fermín Calbetón 4,6 / pescadería 12
4. Esterlines 2, 4, 6 / Fermín Calbetón 15, 17, 19
5. Juan de Bilbao 8, 10, 12 / 31 de Agosto 11, 13, 15





IMÁGENES DEL PATIO EXISTENTE EN LA MANZANA "SAN LORENZO 4, 6, 8 / FERMÍN CALBETÓN 7,9"

Hay un patio de luces que no pertenece a ninguna de las dos categorías anteriores, cuyas fachadas interiores presentan una factura esmerada (aunque están en parte muy alteradas), propia de fachadas exteriores; Se trata del que comparten los edificios existentes en 31 de Agosto 38 y 40:



A continuación se reproduce el plano de planta de la Parte Vieja y el Puerto en el que se señalan estos 87 patios







La situación de alarma sanitaria por el COVID-19 ha impedido hacer visitas a los distintos patios compartidos que encierran algunas de las manzanas del tejido residencial de la Parte Vieja. A expensas de hacer esas visitas cuando ello sea posible, el conocimiento de los mismos que se tiene en estos momentos no apunta a la existencia de suelos públicos en su interior, lo que se dice sin perjuicio de que en el plano catastral se traman con el color gris propio de los suelos no privados parte de dos de ellos (Los de las manzanas “Bolulevard-Narrica-Embeltran-San Jerónimo” y “Embeltrán-San Jerónimo-Fermín Calbetón-Mayor”)



El Decreto 68/2019 contiene en su “Régimen de Protección” el artículo 12 que considera los patios como espacios urbanos siempre que no estén contruidos, lo que no es el caso de los existentes en el ámbito <sup>1</sup>. No resultan aplicables las determinaciones de su artículo 16 referidas a las plantas bajas, que están contruidas, pero sí las que se refieren a las plantas altas. Así, el plan especial consolidará la configuración de dichos patios, de sus fachadas y de su ocupación en planta baja, regulándose los siguientes aspectos:

- Con carácter general no se protegerán las fachadas que den a los patios, señalándose las excepciones (como 31 de Agosto 38 y 40) en las correspondientes normas particulares.
- Salvo los existentes, no se permitirán vuelos abiertos ni cerrados que den a los mismos (En casos de reforma de dichas fachadas no se permitirán nuevos vuelos ni ampliaciones de los preexistentes, y en casos de sustitución o reforma integral de la edificación existente, se exigirá la configuración de fachadas planas, sin vuelos de ningún tipo, salvo los de aleros).
- Se exigirá un acabado revocado pintado en color blanco de todos los cerramientos, preservándose vistos los elementos de sillería existentes.
- Se prohibirá la instalación de cubiertas y cualquier clase de elementos fijos (salvo los de cerramiento perimetral) sobre las cubiertas (normalmente planas) de las extensiones de los locales de planta baja consolidadas o autorizadas en el interior de los patios.
- Se prohibirá la expulsión de humos o ventilación directa de los establecimientos de planta baja a los patios, admitiéndose en cambio, la disposición de conductos adosados a fachada para expulsar humos y el aire de ventilación por encima del plano de las cubiertas; Se regulará la forma en que dichos conductos habrán de salvar, atravesar o sortear los aleros.
- Se autorizará la toma de aire para ventilación y las aperturas para iluminación natural (cenital o en fachada) de los establecimientos de planta baja, con la condición de que no se genere contaminación acústica (ruidos, vibraciones), ni visual (lumínica) en dichos patios.
- Se prohibirá la atención al público, estancia y consumo en espacios abiertos a los patios.

<sup>1</sup> Lo que se dice sin perjuicio de que se confirmen las salvedades de presencia de suelos públicos en el interior las dos manzanas señaladas en el plano catastral y que no se trata de una errata

#### VI.1.10 ..... ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES Y CABLEADO EN FACHADAS PROTEGIDAS

La profusión de cableado y aparataje de instalaciones de suministro eléctrico y de telecomunicaciones en las fachadas de las casas de la Parte Vieja es algo conocido y que viene de antiguo. En numerosas ocasiones, ese cableado se separa de la fachada para superar el alero, continúa apoyado en la cubierta y avanza por los patios interiores. En el Anexo XXII (elementos discordantes) de los “Trabajos Previos”, al que se remite desde aquí, se recogen ejemplos ilustrativos de esta situación que puede calificarse de generalizada. No consta que haya estado nunca en vigor una norma que contemple o tolere la disposición de elementos vistos de las instalaciones privadas sobre las fachadas de los edificios que dan sobre la vía pública. En cambio, en la Parte Vieja concurren normas establecidas en distintas figuras regulatorias que lo prohíben de forma expresa, como las siguientes:

1. **DECRETO 68/2019 / artículo 14:** *“Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todas las redes de instalaciones técnicas de servicios urbanos, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas(...) tendrá carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, a excepción de los aleros de las edificaciones y las expresamente autorizadas en el presente Régimen de Protección o el planeamiento que lo desarrolle”.* Véase que no solo no autoriza la disposición de nuevas instalaciones sobre fachadas, sino que ni siquiera autoriza su existencia, lo que se refiere a la situación actual.
2. **LPCV 6/2019 / artículo 50:** (Título VII. Del régimen específico de protección de los bienes culturales en función de su tipología / Capítulo I. Del régimen específico de protección de los bienes culturales inmuebles, entre los que están los conjuntos monumentales), se titula *“Prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales”* y dice. *“1. A los efectos de esta ley, se entiende por contaminación visual toda interferencia que genere una percepción invasiva sobre un bien cultural protegido impidiendo, dificultando o distorsionando su contemplación y degradando sus valores contextuales (...) 2. En el expediente de los bienes inmuebles inscritos en los registros de la CAPV del patrimonio cultural vasco se especificarán los elementos generadores de contaminación visual y acústica: construcciones, instalaciones, rótulos o señales, mobiliario urbano, actividades o cualquier otro elemento que sea generador de contaminación visual o acústica. 3. El Gobierno Vasco y las diputaciones forales fomentarán la eliminación de la contaminación visual o acústica que afecte a los bienes culturales protegidos por esta ley.”*
3. **PER-1995 / artículo 53 (y 89):** *“Queda prohibida la instalación de conducciones eléctricas y telefónicas aéreas adosadas a las fachadas de los edificios catalogados, así como la instalación de antenas, torretas y demás elementos sobre las cubiertas de los mismos. Los elementos instalados en fachadas y cubiertas de edificios catalogados, así como los situados de manera visible en entornos de Bienes Culturales y en espacios catalogados deberán ser retirados en un plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan. Estas obras deberán ser ejecutadas por las Compañías suministradoras”* Debe tenerse en cuenta que ese plazo expiró en 1977, y que la práctica totalidad de los edificios de la Parte Vieja y el Puerto están hoy en día “catalogados”.



4. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE 1999 / artículo 15** (Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones - Parcelas “a”): *“No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni siquiera redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal”* Debe recordarse que las Ordenanzas de Edificación de 1.999 son de aplicación solo subsidiaria en las parcelas “a.100 de asentamientos antiguos” (hoy en día equivalentes a las parcelas “a.10 residencial de casco antiguo”) y en las áreas “afectadas por “planes especiales de protección”, como es el caso de Parte Vieja y Puerto.
5. **PGOU-2010:** El art. 33.2.3 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo” / 2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación), remite a la ordenación pormenorizada (en este caso el PER-1995); El art. 122 (Protección e integración ambiental) remite a “las Ordenanzas a que se hace referencia en el artículo 5” (transitoriamente a las Ordenanzas de 1999<sup>2</sup>). Es decir, el PGOU-2010 convalida la prohibición de disponer instalaciones vistas por fachada establecida por el PER-1995 y por las Ordenanzas de 1.999.
6. **PEPPUC:** Aunque no resulte de aplicación a la Parte Vieja y el Puerto, la necesaria coherencia normativa obliga a considerar cómo se regula esta cuestión en el vigente PEPPUC para el resto de la ciudad. Desde ese punto de vista cabe destacar el **artículo 16.2.A.a** de las Normas Generales del PEPPUC que, en relación con las “instalaciones de servicios” y para los edificios de grado D (equivalente a la protección básica del Decreto 68/2019 y LPC 6/2019), establece que *“Las fachadas protegidas de las edificaciones catalogadas no podrán ser soporte de elementos vistos de las citadas instalaciones, debiendo adoptarse soluciones que permitan su implantación en condiciones que no afecten a dichas partes”*. Luego establece dos excepciones a esta restricción que se refieren a las bajantes y a las tapas mimetizadas de las cajas de registro en las plantas bajas de las fachadas (nada que ver con el cableado y otros elementos).
7. **LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES 9/2014:** el **artículo 34.5 de la LGTEL-2014**, tras obligar a que se utilicen las canalizaciones existentes subterráneas o interiores a las edificaciones, permite con carácter general el despliegue de cables y equipos por fachadas pero con el matiz de *“que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados”* (lo que no es seguro que sea el caso del tramo de cableado que suministra a cada edificio privado), y establece la siguiente excepción relevante: *“Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública”*. A este respecto, se interpreta que la reciente declaración de la Parte Vieja y el Puerto como Bien Cultural con la categoría de “Conjunto Monumental” y a inclusión de la práctica totalidad de los edificios existentes en el ámbito dentro de alguno de los grados de protección (especial, media o básica) que establece la vigente Ley del Patrimonio Cultural Vasco, justifica de forma plena su inclusión como caso en el que el despliegue por fachada del cableado de instalaciones de telecomunicaciones está prohibido, no solo por el Decreto 68/2019 y la LPC 6/2019, sino que por la misma LGTEL-2014.

---

<sup>2</sup> La disposición transitoria segunda del PGOU-2010 establece la vigencia de las Ordenanzas de 1.999 (entre otras), hasta que se aprueben las nuevas ordenanzas a las que se refiere el artículo 5 de sus NNUU

Es decir, que tanto el PER-1995, como el PGOU-2010, como el Decreto 68/2019 como la LPC 6/2019 prohíben la implantación e incluso la mera existencia de instalaciones vistas apoyadas en las fachadas en la Parte Vieja y el Puerto, al tiempo que el PEPPUC lo prohíbe expresamente en el resto de la ciudad. Por su parte, la Ley General de Telecomunicaciones tampoco ampara la disposición del cableado por fachada cuando no se trata de redes públicas y cuando concurre, como es el caso, que se trata de *“edificaciones del patrimonio histórico-artístico”*. Por otro lado, el Plan Especial de Protección al que corresponden este “Borrador”, debe regular obligatoriamente esta cuestión (no puede omitirla), porque así lo establece el **artículo 13 del Decreto 68/2019**<sup>3</sup>: Con todo esto, no se concibe que pueda regularse esta cuestión contraviniendo la prohibición de la implantación de elementos vistos de las instalaciones por fachada, como exigen tanto el PGOU, como el Decreto 68/2019 como la LPC 6/2019 que son de observancia obligatoria. El plan especial, por tanto, confirmará y mantendrá expresamente la prohibirá la disponer de cableado y elementos de las instalaciones adosados a las fachadas y que queden vistos. Al mismo tiempo, declarará expresamente como elementos degradantes todos los de las instalaciones (cableado y aparataje) que discurran vistos sobre las fachadas y cubiertas protegidos, regulando su eliminación gradual. Respecto a la situación actual, deberá prohibir toda actuación tendente a la consolidación de dichos elementos (Debe interpretarse que una instalación vista por fachada lo sigue siendo aunque se disponga por encima una canaleta: el cableado puede quedar oculto dentro de la canaleta, pero la canaleta sigue quedando vista como un elemento ajeno a la configuración propia de la fachada) Adicionalmente, el plan especial podrá regular y autorizar las intervenciones tendentes a la supresión de elementos de ese tipo preexistentes en parte o en su totalidad: Así, cuando se planteen intervenciones de reforma no integral de la edificación (reformas parciales) tendentes a la satisfacción de las condiciones de accesibilidad universal sin barreras, tales como la instalación de ascensores, con o sin modificación de las escaleras preexistentes, con afección a dos parcelas colindantes o a una sola parcela, el plan especial exigirá, cuando menos, la disposición del patinillo o patinillos necesarios para alojar el cableado de instalaciones que en cada caso discurra por fachada, debiendo valorarse si, además, debe exigirse en ese momento la sustitución efectiva de dichos elementos y su desaparición de las fachadas protegidas. Naturalmente, toda reforma integral de un edificio protegido (actuaciones de vaciado y equiparables), conllevará obligatoriamente la eliminación de toda instalación vista por fachadas y cubiertas protegidas. Se podrán autorizar también otras intervenciones que contribuyan a la eliminación, siquiera parcial, de dichos elementos, tales como la eliminación del cableado que discurre por encima de las plantas bajas, sin que ello presuponga la consolidación del cableado y elementos restantes en el tramo de fachada correspondiente a la planta baja. Por último, la extensión de la red subterránea pública existente hasta el interior de los portales de los edificios de vivienda colectiva, se planteará como uno de los objetivos de la urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

Deben entenderse incluidas en este epígrafe, como elementos vistos de las instalaciones, las antenas de gran altura detectadas en el ámbito del Plan Especial, que también deberán ser objeto de regulación; Se trata de las existentes sobre la cubierta del Teatro Principal y del edificio residencial Muelle 1.

---

<sup>3</sup> “el planeamiento urbanístico comprenderá al menos el control de los **siguientes aspectos: (...) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones (...)**”

## VI.1.11 ..... TOLDOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Un estudio realizado por el Ayuntamiento en 2018 señala la existencia de 157 toldos en plantas bajas de la Parte Vieja y 26 en el Puerto<sup>4</sup>. En gran medida, la profusión de toldos tiene que ver con la puesta en vigor de la normativa que prohíbe fumar en el interior de establecimientos en los que se produce concurrencia de público y en los espacios de trabajo en general (Ley 42/2014); Esto afecta a determinado tipo de establecimientos comerciales, en especial a los hosteleros y, por ello, la presencia de toldos se da con más intensidad en las calles de mayor concentración de este tipo de establecimientos. Diversa normativa se refiere a la implantación de toldos en la Parte Vieja y el Puerto:

1. **DECRETO 68/2019:** El **artículo 13** (Determinaciones del planeamiento urbanístico de desarrollo) establece que, por razón del *“especial valor de los espacios urbanos ...”*, el planeamiento de desarrollo (el plan especial de protección al que corresponden estos “Trabajos Previos”), *“comprenderá al menos el control de (...) la colocación del mobiliario urbano, incluidos toldos, veladores ...”*; ello significa que desde el Decreto se interpreta que los toldos, entre otros elementos, pueden afectar al valor protegido de los espacios urbanos. Efectivamente, el **artículo 14** (Calles) establece que *“Tendrá carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, a excepción de los aleros de las edificaciones”*: la referencia a invasiones “voladas” de las calles solo puede referirse a marquesinas y a toldos que, por lo tanto, para el Decreto son “añadidos degradantes” (degradantes de las calles, aunque también hay que tener en cuenta que perjudican la visión de los edificios protegidos a los que se anteponen, de lo que trata específicamente la LPC 6/2019)
2. **LPCV 6/2019:** El **artículo 50** (Título VII “Del régimen específico de protección de los bienes culturales en función de su tipología”, Cap. I “Del régimen específico de protección de los bienes culturales inmuebles”, lo que se refiere tanto a los conjuntos monumentales como a los edificios de protección especial, media o básica), titulado *“Prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales”* dice que *“1. A los efectos de esta ley, se entiende por contaminación visual toda interferencia que genere una percepción invasiva sobre un bien cultural protegido impidiendo, dificultando o distorsionando su contemplación y degradando sus valores contextuales (...)* Con independencia de la percepción subjetiva del efecto de los toldos en las calles y edificios del Conjunto Monumental, puede interpretarse que la definición reglada de “contaminación visual” apunta directamente, y entre otros elementos, a los toldos.
3. **PGOU-2010 (NNUU):** El artículo 33 (Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”), en su punto 2.3 (Condiciones reguladoras de la forma de la edificación), remite en todo a la ordenación pormenorizada (en este caso el PER-1995); El **artículo 122** (Protección e integración ambiental) remite a *“las Ordenanzas a que se hace referencia en el artículo 5”* (que transitoriamente son las Ordenanzas de 1999). Es decir, el PGOU-2010 convalida la prohibición de disponer toldos en las fachadas de edificios de “nueva planta” que establece el PER-1995 (art. 69)

<sup>4</sup> La PPGIPPV calcula que 1/3 de los locales utilizan el espacio público (y se eleva al 50% en el caso de establecimientos de hostelería). Considera que la generalización de toldos supone un problema.



4. **PER-1995:** El artículo 69 de sus Ordenanzas, se refiere a *“fachadas de nueva planta”* y establece que *“No se permitirá la construcción de otros cuerpos volados o avanzados tales como marquesinas, retablos o toldos”*: esta restricción no se limita a las plantas bajas y, por lo tanto puede interpretarse que se refiere a la totalidad de las plantas. Aunque cabe pensar que lo razonable sería que la misma limitación se aplicara a las fachadas existentes (no pueden aducirse razones por las que ello no deba ser así), la literalidad del texto articulado podría generar inseguridad jurídica de aplicarse a fachadas de edificios que no fueran de *“nueva planta”* (Por otro lado, edificios que fueron de nueva planta en su día, hoy son edificios consolidados, susceptibles como los demás de ser provistos de toldos)
5. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE 1999:** El artículo 15 (Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones), aunque no menciona expresamente los toldos, puede hacer exigible, a discreción del Ayuntamiento, la presentación de un proyecto o documento de tratamiento integral de la fachada en la que se quiera implantar un toldo (como ocurriría si lo que se pretendiera es pintar una parte de esa fachada, por ejemplo). Por otro lado, el artículo 19 (Tratamiento de las fachadas de las *“plantas bajas”* (Parcelas *“a”*), se refiere a las marquesinas, pero no menciona los toldos.

Aunque no resulte de aplicación a la Parte Vieja y el Puerto, la necesaria coherencia obliga a considerar cómo se regula esta cuestión en el PEPPUC para el resto de la ciudad. Así, el **artículo 16.2.d.a** referido específicamente a la implantación de toldos en la planta baja de *“edificaciones y espacios catalogados”*, permite implantar toldos en los edificios en las plantas bajas de los edificios de grados B, C y D de la tipología a2-residencial-de-ensanche con las siguientes condiciones: *“Se autoriza su implantación, exclusivamente, dentro de cada uno de los huecos existentes. Para ello, los toldos, incluidos sus brazos o soportes, deberán insertarse enteramente en cada hueco, prohibiéndose los que abarquen más de un hueco”*.

Por lo tanto, sintetizando la normativa urbanística general y la de protección, tenemos que el PER-1995 prohíbe los toldos en edificios de nueva planta (sin argumentar por qué no regula lo mismo respecto a los edificios pre-existentes), y las Ordenanzas Complementarias no los prohíben pero facultan al Ayuntamiento para exigir el tratamiento unitario de cada edificio. El PGOU-2010 no corrige ni añade nada. Por su parte, el Decreto 68/2019 establece una definición de *“añadidos degradantes”* que permite considerar incluidos entre ellos a los toldos, y obliga expresamente a que el Plan Especial de Protección regule su implantación. La LPC establece una definición de *“contaminación visual”* que señala muy directamente a los toldos como uno de los elementos que la producen. Por último, el PEPPUC restringe la posibilidad de implantar toldos en los elementos que cataloga, exclusivamente dentro de cada hueco existente.

El Plan Especial de Protección debe regular la implantación de toldos en la Parte Vieja y el Puerto (tiene que hacerlo necesariamente porque le obliga el artículo 13 del Decreto 68/2019); Se interpreta que los toldos que abarcan más de un hueco (en planta baja o en cualquier planta) sí impiden la percepción plena del edificio al que se anteponen, al ocultar o dificultar la visión de la relación compositiva de los huecos de las plantas altas con los de las plantas bajas alrededor de ejes comunes, lo que constituye una de las invariantes propias del tejido residencial de la Parte Vieja. Desde ese punto de vista, la restricción impuesta desde el PEPPUC relativa a que los toldos solo pueden cubrir un único hueco y que no deben excederlo, tiene todo el sentido. Por otro lado, resultaría incoherente que pudieran implantarse toldos que abarquen más de un hueco precisamente en la Parte Vieja y el Puerto, cuando ello está prohibido en el resto del patrimonio construido de la ciudad.

Pero la implantación de todos en las estrechas calles de la Parte Vieja genera además otro problema grave que es la interferencia que suponen respecto a las condiciones de accesibilidad de los servicios de emergencia, en especial la de los servicios de extinción de incendios. En el ANEXO XXI de los “Trabajos Previos”, al que se remite desde aquí, se reproduce un informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos (SPEIS o bomberos) de 2.018; Dicho informe analiza la situación derivada de la proliferación de toldos en establecimientos hosteleros y no hosteleros de la Parte Vieja, concluyendo que “pone en peligro el correcto funcionamiento de los servicios públicos, en especial los de emergencia”, que “implica la acumulación de personas (...) al exterior del local”, y que “suponen una ocupación de la vía pública”, y reclamando el cumplimiento de las condiciones mínimas que al respecto se establecen desde el Documento Básico DB-SI5 del Código Técnico (“Intervención de los bomberos”); Esto implica, cuando menos, una reducción severa de los vuelos de los toldos para respetar un corredor central de 3,5 m de anchura y de 4,5 m de gálibo libre de obstáculos y de trazado recto en el eje de cada calle: Se trata de un requisito que sería no solo ilegal, sino temerario, no cumplir.

Para terminar de considerar la cuestión, debe tenerse en cuenta que los toldos implantados en las calles de la Parte Vieja no puede decirse que obedezcan a su función propia de protección del interior de los recintos a los que preceden contra el soleamiento excesivo, sino que constituyen realmente un mecanismo de ocupación indirecta de la vía pública y, de hecho, una ampliación de la superficie útil de los establecimientos a los que corresponden, alentando y posibilitando la estancia y el consumo en el espacio público, al tiempo que un instrumento de publicidad e incremento de visibilidad de los establecimientos. En estas circunstancias, parece obligado que el Plan Especial de Protección deba regular la implantación de toldos limitando, por un lado, su longitud (dentro de cada hueco) por razón de la protección del patrimonio catalogado y, por otro, su extensión o vuelo (respetando los carriles centrales rectos de 3,5 m de anchura mínima), por razón de la seguridad general.

#### **VI.1.12 ... ELEMENTOS DESCOLLANTES DEL PLANO DE CUBIERTA ASOCIADOS A ASCENSORES**

Un tipo de intervención que se da con cierta frecuencia en el tejido residencial de la Parte Vieja y el Puerto es la consistente en dotar de ascensor a los edificios que actualmente carecen de él. Estas intervenciones no son posibles en todos los casos y, cuando lo son, suelen ser de distinto tipo: La más sencilla consiste en disponer un ascensor (normalmente de tamaño reducido) en el hueco pre-existente de la escalera; Cuando esto no es posible, se acometen reformas de la caja de escalera que permiten, modificando la escalera, alojar también un ascensor en la caja pre-existente; En algunas ocasiones, las intervenciones afectan a dos edificios contiguos, uniendo sus portales, manteniendo las escaleras en uno de ellos, y disponiendo el ascensor en la caja de escaleras del otro (previa eliminación de esa escalera). Se trata de intervenciones complejas y normalmente muy molestas, pues condicionan, restringen o incluso anulan temporalmente la movilidad interior del edificio; En las que intervienen dos edificios, éstos quedan indisolublemente unidos, debiendo formalizarse, además, los documentos civiles que establecen las condiciones de esta unidad, la modificación de las cuotas de propiedad, etc. A esta gran problemática intrínseca se le añade otra que es objeto de este apartado, y que se refiere a la necesidad que se da en un número determinado de casos, de que la caja del ascensor resulte descolante, en mayor o menor medida, del plano de cubierta de la edificación; Ello suele obedecer a dos circunstancias: Por un lado, a la existencia de viviendas autónomas en los espacios bajo-cubierta o directamente bajo las cubiertas planas y, por otro, a la normativa sectorial propia de los ascensores que obliga a disponer de un espacio por encima de la cabina parada en la última planta, para seguridad de eventuales operarios que se encuentren trabajando por encima de dicha cabina.

Como se ha explicado en apartados anteriores, en esta fase de los trabajos, sin perjuicio de matizaciones derivadas del desarrollo de los mismos, o de la intervención de las distintas instituciones implicadas, se plantea la consolidación general de las envolventes existentes de los edificios de vivienda colectiva de la Parte Vieja y el Puerto, así como la consolidación de las viviendas autónomas existentes tanto en los espacios bajo las cubiertas inclinadas, como inmediatamente debajo de cubiertas planas. Hay que tener en cuenta que, incluso si se plantearan otras opciones (básicamente dejar fuera de ordenación tales viviendas fijando los plazos o los hitos en que éstas deberían desaparecer), resultaría obligado posibilitar que se dieran todas las condiciones necesarias para que las mismas fueran habitables en los términos que establece la vigente normativa que concurre.



Entre esas condiciones de habitabilidad, cobra una especial importancia, especialmente en relación con las viviendas de las últimas plantas, la cuestión de su accesibilidad universal sin barreras, debiendo citarse, al menos los siguientes preceptos de la normativa en vigor:

- **LEY 20/1997:** El artículo 4.4 establece que las condiciones de accesibilidad establecida para los edificios de nueva planta (sean o no sean edificios y locales de uso público, ya que añade “en los demás casos”) deben cumplirse también en las obras de reforma que afecten a los elementos relativos a la accesibilidad.
- **Real Decreto 505/2007:** Su disposición final quinta (Aplicación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones): *“Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de (...) edificaciones (...) serán obligatorias (...) a partir del día 1 de enero de 2019 para todos aquellos (...) edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables”*
- **Código Técnico:** El artículo 1.1.2 (Condiciones funcionales accesibilidad entre plantas del edificio) de su Documento Básico SUA9/ACCESIBILIDAD (Teniendo en cuenta sus modificaciones sucesivas, incluso el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre BOE 27.12.2019), establece que *“Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria (...), dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (...) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula (...) con las de entrada accesible al edificio”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, una eventual negativa a la instalación de ascensores que procuren las necesarias condiciones de accesibilidad a las últimas plantas de los edificios en las que se ubican viviendas solo podría ampararse en una contravención no resoluble del régimen de protección que en cada caso concurra. Esto requiere dos ángulos de análisis, uno de carácter formal y otro relativo al fondo de la cuestión. En cuanto al análisis formal, deben tenerse en cuenta las siguientes regulaciones:

- **Artículo 8 Decreto 68/2019 de declaración del Conjunto Monumental (Obras de reforma y sustitución):** *“Los ascensores se resolverán con soluciones que no precisen la construcción de casetones que se eleven sobre el perfil de cubierta”*. El referido artículo 8 se refiere a obras de reforma y sustitución y nueva planta *“En tanto no sea aprobado el planeamiento urbanístico adaptado”*, es decir, que El Plan Especial de Protección podría llegar regular tal cuestión en un sentido diferente. En todo caso, esta determinación se contiene en el punto g) del referido artículo 8 que de forma expresa se refiere al *“caso de parcelas actualmente sin edificación”*, por lo que la restricción no sería de aplicación a la generalidad de las parcelas ya edificadas de la Parte Vieja y el Puerto. Además, este artículo contiene un punto n) que expresamente señala que *“Se autorizan los espacios habitables bajo cubierta, tanto los contruidos en la preexistencia como los de nueva implantación. Los usos residenciales de nueva implantación deberán formar una unidad espacial y registral con la vivienda o espacio del piso inferior”*: Es decir, permite de forma directa consolidar las viviendas autónomas existentes en los espacios bajo cubierta.
- **Artículo 45 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco (en vigor):** El régimen específico de los bienes culturales de protección básica de la LPC 6/2019 dispone que se les adscribirá el régimen que determine la normativa municipal, es decir el plan especial del que este documento constituye su “borrador”

- **Artículo 47.2 LPC 6/2019: de Patrimonio Cultural Vasco (en vigor)** Se refiere a la contaminación visual y no se refiere de forma expresa ni implícita a los casetones ni a otros elementos descolantes del plano de cubierta asociados a los ascensores, sino a otro tipo de elementos.
- **Artículo 28.2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (derogada):** Establecía en su artículo 28.2 la inadmisibilidad (y por tanto inautorizabilidad) de las *“modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones y , en general, cambios en la distribución de volúmenes, cubiertas y huecos que afecten a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas”*: Se trataba de un régimen genérico y, como decía su artículo 22.1, *“provisional”* que, como establecía el artículo 28.2 expiraba cuando se aprobara el *“instrumento urbanístico que desarrolle el régimen de protección”, es decir, el plan especial del que este instrumento constituye su “borrador”*. En todo caso debía considerarse si el elemento descolante de que se trataba en cada caso, *“afectaba realmente a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas”*.
- **Normas Urbanísticas del PGOU-2010.** El **artículo 58.3** (Condiciones de edificación de carácter general/ Tratamiento de la cubierta), el PGOU vigente, permite que sobresalgan por encima de la cubierta, entre otros, los *“cuartos de instalaciones de ascensores”*. El **artículo 33** (Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo"): Remite la regulación de este aspecto a los planes de ordenación pormenorizada (como el plan especial del que este documento constituye su *“borrador”*). En el **artículo 34** referido al *“Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche”, establece para las parcelas de ensanche común (“a.20”) y para las de ensanche antiguo (“a.21”), que los elementos de las instalaciones deben quedar integrados dentro de la edificación y en su caso en el interior de la envolvente autorizada, pero con la excepción de, entre otros, los cuartos de instalaciones de ascensores.* En el **artículo 35** referido al *“Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta” y en el artículo 36* referido al *“Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo”, el PGOU permite los “elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta”*

Por último, para conocer el alcance de la problemática de la ausencia de ascensores en los edificios de vivienda de la Parte Vieja, debe acudir al informe **“Análisis y diagnóstico accesibilidad de los portales residenciales. Parte Vieja, Puerto y Ensanche Oriental (V.J. Aspe y A.E. Olaiz, Diciembre, 2018”** que se incluye como ANEXO XVIII de los Trabajos Previos que precedieren a este *“borrador”* y al que se remite desde aquí. En él se calcula que en la Parte Vieja hay 274 portales, de los cuales 251 corresponden a edificios residenciales privados. De éstos, algo más de la mitad (131/ 52,19%) carecen de ascensor. De los 131 portales sin ascensor, hay 11 donde estiman que pueden instalarse ascensores con facilidad, y 67 en los que se puede, aunque sorteando diversas dificultades. Además, señalan 53 casos (21,21%) donde juzgan imposible instalarlo dentro de la caja de escaleras existente. Calcula también que en Puerto hay 33 portales, de los cuales 26 son de vivienda: solo uno cuenta con ascensor, y el resto (25) carecen de él (aunque 6 cuentan con elevador-cremallera). Se incluye un plano en el que se destacan en azul los edificios públicos, en verde los de vivienda que disponen de ascensor, en amarillo los de vivienda que no disponen de ascensor, pero en los que sería posible instalarlo, y en rojo los que no disponen de ascensor y donde, además, parece imposible instalarlo.



En resumen, el vigente PGOU permite con carácter general los elementos descollantes por encima del plano de cubierta asociados a los ascensores, en tanto que la vigente Ley de Protección del Patrimonio Cultural Vasco deriva la regulación de esta cuestión al planeamiento de desarrollo correspondiente (este plan especial) y la anterior (hoy sustituida) limitaba su restricción a los casos en que se afectara a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas. El Decreto de Declaración del Conjunto Monumental solo prohíbe expresamente los “casetones” (no otro tipo de soluciones) en las parcelas que actualmente se encuentren sin edificación, al tiempo que también expresamente permite consolidar las viviendas autónomas que se desarrollen exclusivamente en espacios bajo-cubierta. La técnica actual en materia de ascensores permite minimizar el alcance de la parte necesariamente descollante sobre el plano de cubierta de las cajas de ascensor toda vez que la maquinaria puede instalarse en parte distinta y teniendo en cuenta, además, la posibilidad de instalar ascensores hidráulicos. La exigencia de altura por encima de la cabina en la última parada, obedece ahora a una medida de seguridad de los operarios que se ocupan de la reparación y el mantenimiento de los ascensores. Los hasta hace poco habituales “casetones” pueden así ser sustituidos ahora por soluciones mucho menos perceptibles. Teniendo en cuenta todo lo anterior, y en el convencimiento de que posibilitar el desarrollo del uso residencial en las mejores condiciones de habitabilidad alcanzables es una condición esencial para proteger el tejido residencial de la Parte Vieja y el Puerto, el Plan Especial regulará esta cuestión en los siguientes términos:

- Se autorizará que las cajas de ascensores sobresalgan de los planos de las cubiertas protegidas una vez que se haya justificado que se adopta la solución de menor impacto posible.
- Se regulará la forma de cerramiento del volumen descollante, mediante elementos de vidrio a modo de lucernarios con sus planos superiores paralelos a los de las cubiertas de apoyo.
- En el caso de cubiertas planas, la autorización del elemento descollante se condicionará a la superposición de una cubierta inclinada sobre la plana existente, que no genere nueva edificabilidad y que minimice o anule la altura emergente.



#### VI.1.13 .... APARCAMIENTO DEL MUELLE Y CUBRICION PARCIAL DE LA PLAZA DE LA TRINIDAD

En la Norma Particular del vigente PGOU-2010 correspondiente al Puerto (A.U: CE.02 Puerto), dentro de su apartado II “Criterios y objetivos generales de ordenación”, se establece la *“Previsión de la posibilidad de ejecución de un garaje dirigido prioritariamente al uso privado (el régimen de detalle aplicable al respecto se fijará por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco) en el Muelle de la Lasta, que deberá resolver el fuerte déficit de este tipo de dotación en la zona Oeste de la Parte Vieja.”* Indudablemente, paliar el déficit de aparcamientos de residentes en la parte Vieja y el Puerto, es un objetivo que conviene a la voluntad de establecer las mejores condiciones posibles para el desarrollo de los usos autorizados en general, y del residencial característico en particular. Pero, por otro lado, la peatonalización del ámbito es un objetivo prácticamente cumplido y que normativamente se plantea perfeccionar y consolidar. Desde este punto de vista, debe considerarse que disponer en el Muelle de la Lasta un aparcamiento de gran capacidad para residentes derivaría a priori el tráfico asociado por la calle Ijentea (tráfico de entrada y de salida). La calle Ijentea ya soporta en la actualidad un determinado tráfico restringido de servicios y de acceso al Puerto (es su único acceso rodado); Por otro lado, la calle Ijentea es la prolongación hacia el oeste (Puerto y Paseo de la Concha) del importante canal peatonal en que se ha convertido la acera norte del Boulevard: Se adivina un conflicto de usos entre ese tráfico peatonal hoy consolidado y un nuevo tráfico rodado hacia el futuro posible aparcamiento. La satisfacción simultánea de los dos objetivos (dotación de aparcamiento para residentes y mantenimiento del carácter básicamente peatonal de Ijentea) pasaría por disponer de un acceso subterráneo al nuevo aparcamiento desde el viario perimetral (Boulevard, calle Hernani). En esta fase se han considerados dos opciones:

- Que el acceso subterráneo discorra **por la calle Ijentea**: esta opción presenta al menos dos inconvenientes: La muy probable interferencia de dicho acceso con restos arqueológicos de gran relevancia correspondientes a las murallas, y la necesidad de disponer una entrada independiente, ya que no parece fácil integrarla en el aparcamiento subterráneo existente bajo el Boulevard.
- Que el acceso subterráneo discorra **entre el edificio del Ayuntamiento y el edificio del Club Náutico**: El gran aparcamiento de residentes de Alderdi-Eder (3.000 m2 de planta, 500 plazas en cuatro plantas) llega desde la calle Hernani hasta el Paseo de la Concha; Afectando parcialmente a la distribución y al aprovechamiento de una de sus plantas (la primera o la segunda) podría canalizarse el tráfico asociado al nuevo aparcamiento del Muelle de la Lasta, hasta llegar al corredor existente entre el Ayuntamiento y el Club Náutico: Se trata de una franja estrecha, con edificación protegida a ambos lados pero suficiente para acoger el vial interno de doble sentido de un aparcamiento, siempre que no se tropiece con restos arqueológicos relevantes (menos probable que en Ijentea) o con infraestructuras que impidan su ejecución.

El Plan especial del que el presente documento constituye su “borrador”, debe explorar esta segunda opción y, en cualquier caso, condicionar la posibilidad de disponer un aparcamiento en el Muelle de la Lasta, a la correcta resolución de su acceso sin perjudicar los itinerarios peatonales consolidados, lo que se refiere en particular, al de la calle Ijentea. Por supuesto, otra condición es su destino a residentes, ya que lo que justificaría la ocupación del suelo público y la compleja resolución de su acceso, es el interés público que reviste paliar el déficit hoy existente. Se contempla tanto la posibilidad de integrar su acceso con el del actual aparcamiento de Alderdi-Eder, si éste tuviera al capacidad necesaria, como disponer un acceso específico para el nuevo aparcamiento desde la calle Hernani en la zona actualmente no ocupada frente al edificio del Ayuntamiento.

En el gráfico que se reproduce se destaca en color gris el trazado del itinerario a recorrer desde el actual acceso el parking desde Alderdi-Eder hasta la entrada al ámbito del Puerto (unos 220 metros), en la hipótesis de poder compartir el actual acceso al parking de Alderdi-Eder.



Naturalmente, una opción de acceso como la propuesta deber ser objeto de consulta al Departamento Municipal de Movilidad que valorará la capacidad del acceso al parking de residentes preexistente para soportar la nueva carga funcional que supondría la puesta en funcionamiento del aparcamiento de residentes del Muelle de la Lasta, y la incidencia que ello podría tener en el funcionamiento del viario a través del que se accede (Boulevard y calle Hernani)

## VI.2 ..... NORMATIVA PARTICULAR

El cuerpo normativo fundamental del plan especial lo constituirán las normas particulares de cada uno de los elementos protegidos. Pero, asimismo, estas normas particulares o fichas contendrán la descripción individualizada de cada elemento y la información básica hallada de cada uno de ellos en el Archivo. En el momento de redactar el borrador han sido rectadas en sus aspectos descriptivos e información del Archivo unas 240 de las aproximadamente 300 que incluirá el plan especial, de donde se deriva el conocimiento necesario para poder proponer la regulación normativa general explicada en los apartados precedentes. La estructura de cada una de ellas contendrá los siguientes elementos:

1. **Identificación** del elemento mediante su dirección postal principal, señalando también las direcciones accesorias que en su caso concurren. Se señalará el tipo de elemento al que se refiere la norma particular (edificio residencial, terciario, de equipamiento privado o equipamiento público, iglesia, convento, puente, fuente, muralla, etc.), así como el nivel de protección al que se adscribe (especial, media, básica, morfológica, discordante, espacio público o sin protección)
2. **Extracto del plano general** del ámbito, señalando la ubicación del elemento en cuestión.
3. **Fotografías** del edificio o elemento al que se refiere la norma particular, incluyendo fachada principal y trasera (en su caso), así como fotografías aéreas de sus cubiertas desde distintos ángulos, en las que aparezcan los elementos que se citarán en la descripción.
4. **Descripción del elemento**, destacando las invariantes típicas del entorno que en él se materialicen, señalando sus singularidades y citando, en su caso, los elementos degradantes que se le superpongan, tanto a los efectos de la posterior aplicación de la normativa general como de las determines específicas que concurren.



**5. Pormenorización del régimen de protección que concorra** (especial, media, básica, etc.):  
De forma concisa se señalarán los siguientes aspectos:

- a. Partes del elemento específicamente excluidas de las protección: Además de las partes que en cada nivel de protección quedan de forma general excluidas de la protección por la normativa de carácter general (normalmente los espacios y elementos interiores, las fachadas a patios privados, etc. salvo excepciones), en este epígrafe se señalarán aquellas partes del elemento que deliberada y específicamente quedan fuera de la protección, clarificando así la posibilidad de su modificación de acuerdo con el régimen general (las cubiertas planas, los revestimientos no integrados de partes de los tramos de fachada de planta baja, los revestimientos inadecuados de las plantas altas, etc.)
- b. Partes del elemento que especifica y singularmente son objeto de protección: Además de las partes que en cada nivel de protección son objeto de protección con carácter general (normalmente las fachadas, las cubiertas inclinadas base, etc.), en este epígrafe se señalarán aquellas otras partes del elemento que deliberada y específicamente también han de ser objeto protección, clarificando así la obligatoriedad de su preservación de acuerdo con el régimen general (por ejemplo determinados miradores, portales, cajas de escalera, etc.)
- c. Elementos permanentes: Se señalarán en este epígrafe las partes del elemento que no pueden ser sustituidas (aunque sí restauradas y, conforme a la normativa general, en algunos casos desmontadas y trasladadas al objeto de su preservación y restauración), tales como las partes de sillería, las decoraciones cerámicas, pétreas o moldeadas, determinados miradores, vidrieras, herrerías, etc..)
- d. Restricciones particulares de intervención: En este epígrafe se señalarán las restricciones de intervención que concurren con carácter particular en el elemento en cuestión, aparte de las de carácter general que concurren en todos ellos (las derivadas del Decreto 68/2019 de declaración del “Conjunto Monumental”, de la Orden de 29.02.1996 que declara la “Zona Arqueológica del Casco Histórico de Donostia-San Sebastián” y del propio Plan Especial). Se trata de los casos en los que concurren declaraciones específicas (normalmente elementos de protección especial), o su pertenencia a conjuntos específicos dentro del Conjunto Monumental (Plaza de la Constitución), a los afectados por estudios de detalle que deben formularse (Plaza de la Trinidad), o aquellos para los que el Plan especial, establece regulaciones específicas para los casos de sustitución y/o reedificación (Paseo del Muelle 5,6, 7 y 8, paseo del Muelle 4 y 3bis, etc.); en estos últimos casos, la concreta regulación, tanto en texto como en gráfico, quedará incorporada a la propia Norma Particular .
- e. Elementos degradantes singulares: En este epígrafe se señalarán los elementos degradantes que singularmente se materialicen en el elemento protegido y que deban ser objeto de eliminación conforme a la normativa general (Construcciones adosadas a la muralla, conductos exteriores de extracción de humos a cubierta, construcciones que invaden las terrazas de retranqueo, construcciones inadecuadas que ocupan suelo público, habilitaciones parciales no integradas de tramos de fachada de planta baja, ¿toldos?). Este señalamiento específico no prejuzga la existencia y el cumplimiento del régimen asignado a otros elementos degradantes que existen de forma más o menos generalizada (cableado y elementos de las instalaciones en fachadas, cajas de persiana exteriores y carpinterías que invaden el espesor de las mochetas, expositores, vitrinas y carteles superpuestos a las partes ciegas de las fachadas ¿toldos?, etc.)

6. **Archivo Municipal y otras fuentes:** En este apartado de las normas particulares se reproducen los planos hallados en el Archivo Municipal que expresa o indiciariamente se refieren al elemento protegido; En ocasiones se han hallado los planos originales de construcción del elemento y, en muchas otras, se han hallado planos que reflejan modificaciones posteriores, casi siempre diligenciados como aprobados por el Ayuntamiento, lo que implica que se trata de intervenciones que fueron expresamente autorizadas en su día. A la reproducción de estos planos se acompañan comentarios referidos a su autoría y alcance, llamando la atención sobre aspectos que revelan circunstancias previas del edificio o del devenir mismo de la intervención pretendida, y que, a la postre, informan del régimen de protección que se propone.

Por lo general, estos documentos de Archivo (y en algún caso de otras fuentes), explican en todo o en parte la configuración actual de los elementos a proteger y, en su conjunto constituyen una información relevante para comprender la realidad construida de la Parte Vieja y del Puerto: Las invariantes de su arquitectura, las diferencias entre los proyectos y las construcciones originales, el origen común de edificios que hoy parecen independientes, las agrupaciones posteriores, los distintos perfiles autorizados bajo las cornisas normadas, las protestas y reparos de los arquitectos municipales o sus lacónicos “está arreglado”, las buhardillas y buhardillones, los testers de medianeras, los aristones y esquinales simples, partidos o curvos, el adovelamiento muchas veces fingido de los dinteles, los canes bajo aleros y repisas de función constructiva a veces y ornamental otras (unas veces distribuidos regularmente, y otras adecuándose al ritmo de huecos y entrepaños), los múltiples miradores de madera añadidos en las primeras épocas, las ampliaciones de huecos de planta baja, el amensulamiento de sus jambas, los levantes, los pisos económicos, la sustitución de cubiertas inclinadas por cubiertas planas, las intervenciones de sustitución o reforma que introducen tipologías en su momento “modernas” o rompedoras .... Ese conocimiento atiende a dos objetivos relevantes: Por un lado informa y justifica en parte la propuesta normativa, por otro lado constituye una fuente de conocimiento del patrimonio que se protege y de su historia, difundiéndolo así a través del plan especial y cumpliendo uno de los objetivos expresamente señalados en la vigente legislación de Patrimonio Cultural.

A modo de ejemplo, y por las razones que se explican, como **ANEJOS 1 a 7**, se incluyen las normas particulares o fichas de diversos edificios:

- **ANEJO 1.- 31 de Agosto 40:** Por un lado, en este caso aparecen elementos degradantes de varios tipos y, por otro lado, en algunos aspectos deberán observarse restricciones derivadas del Estudio de Detalle de la Plaza de la Trinidad que se propone que se formule (para liberar la entrada a la plaza de invasiones inadecuadas del suelo público, para reubicar los actuales aseos públicos, para racionalizar la profusión de verjas metálicas existente, y para formalizar correctamente la ocupación en planta baja del espacio situado entre los salientes que en su día delimitaban el altar de la iglesia de los Jesuitas en los edificios de vivienda colectiva que actualmente ocupan las parcelas 38 y 40 de 31 de Agosto)

- **ANEJO 2.- 31 de Agosto 7:** El edificio que ocupa esta parcela llega hasta Juan de Bilbao 4 accesorio, con un único portal en 31 de Agosto y el Archivo Municipal proporciona información interesante en relación con el mismo.
- **ANEJO 3.- San Jerónimo 22 y 31 de Agosto 19 .** Aunque son parcelas registralmente distintas, y los edificios que las ocupan disponen de sus propios portales y núcleos de comunicación vertical independientes, en cuanto a su arquitectura corresponden a un edificio único y se propone delimitar una sola parcela urbanística para poder establecer un régimen de protección coherente con esa circunstancia.
- **ANEJO 4.- San Juan 05 y San Lorenzo 2:** Los edificios que ocupan ambas parcelas comparten proyecto de construcción en origen aunque con evoluciones posteriores divergentes. El que ocupa la parcela de San Juan 05 es uno de esos casos con levantes autorizados en su día que resultan llamativos porque no se han dado en su contiguo y asociado.
- **ANEJO 5.- Plaza Lasala 3:** El proyecto del edificio que actualmente ocupa esta parcela (Edificio Valencia) partió como una clara muestra del lenguaje racionalista que ya hubo puesto de manifiesto su autor, José Manuel Aizpurúa, en el no lejano e importante edificio del Náutico, para ir transformándose en el edificio actualmente existente. Se propone proteger en este caso también la cubierta plana existente (no procede autorizar una cubierta inclinada en este edificio).
- **ANEJO 6.- Plaza Lasala 5:** Se trata de un edificio que en origen formaba parte del construido en Mayor 3. En 1946 se llevó a cabo una reforma de gran alcance que dividió funcionalmente el edificio en dos (con dos portales, escaleras, etc..), y además levantó dos plantas adicionales en la parte de Lasala 5 . Esta ficha muestra por un lado el origen de un llamativo levante autorizado en su día, así como la improcedencia de configurar ahora una parcela única pese al origen común, dados los cambios sufridos por una de las partes.
- **ANEJO 7.- San Vicente 9:** Se trata de un edificio construido conforme a un proyecto documentado de Antonio Cortázar de 1851, que no ha sufrido intervenciones posteriores de levante ni de otro tipo que lo hayan alterado de forma relevante.

En Donostia-San Sebastián, Mayo de 2021 ..... el arquitecto redactor, Blas Urbizu Zabaleta