



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



Documento Ambiental Estratégico

Plan Especial de Protección del conjunto monumental de la “Parte Vieja y Puerto de Donostia-San Sebastián”



Mayo 2021

ALCANCE Y CONTENIDO DEL PE Y POTENCIALES
ALTERNATIVAS

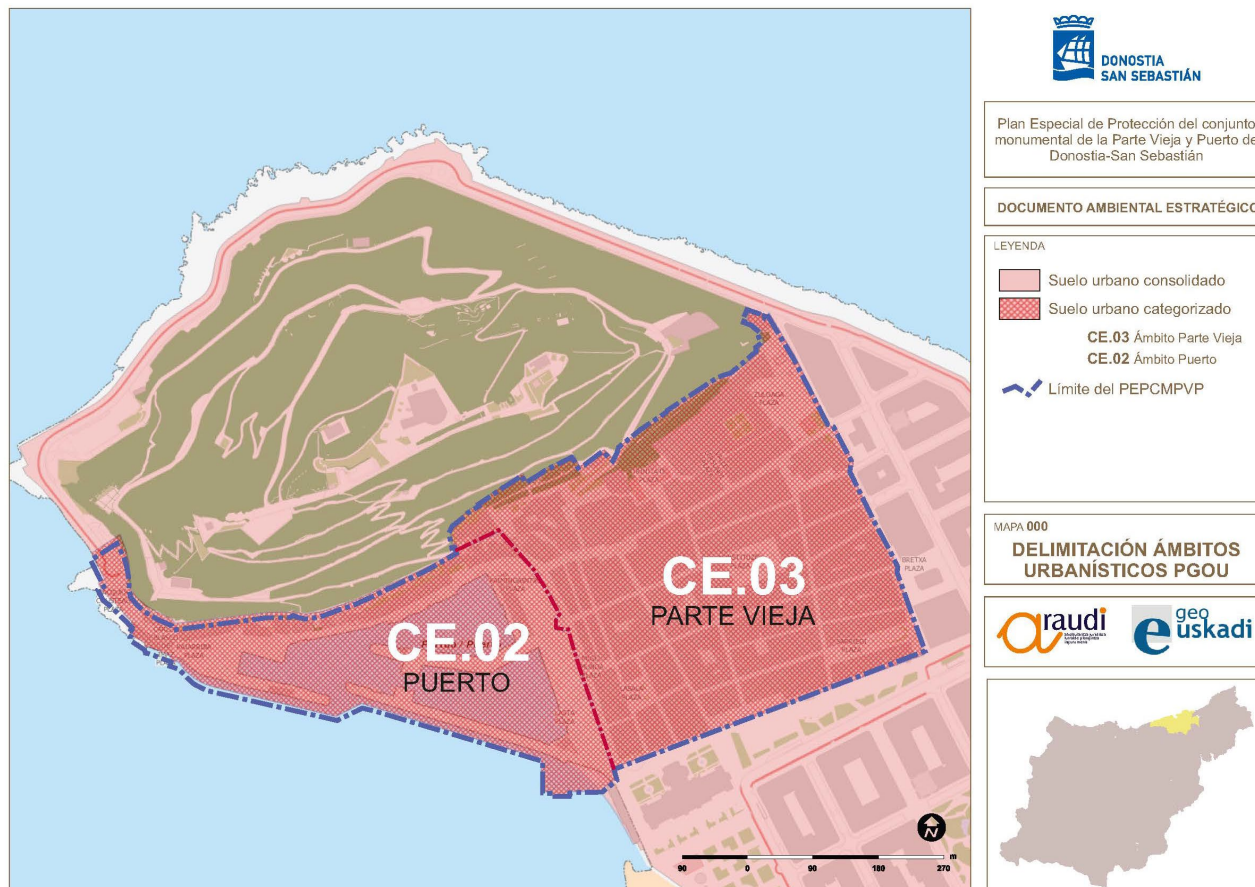
2 Alcance y contenido del Plan Especial, y potenciales alternativas

2.1.- Ámbito del PEPCMPVP

El ámbito del plan comprende 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.

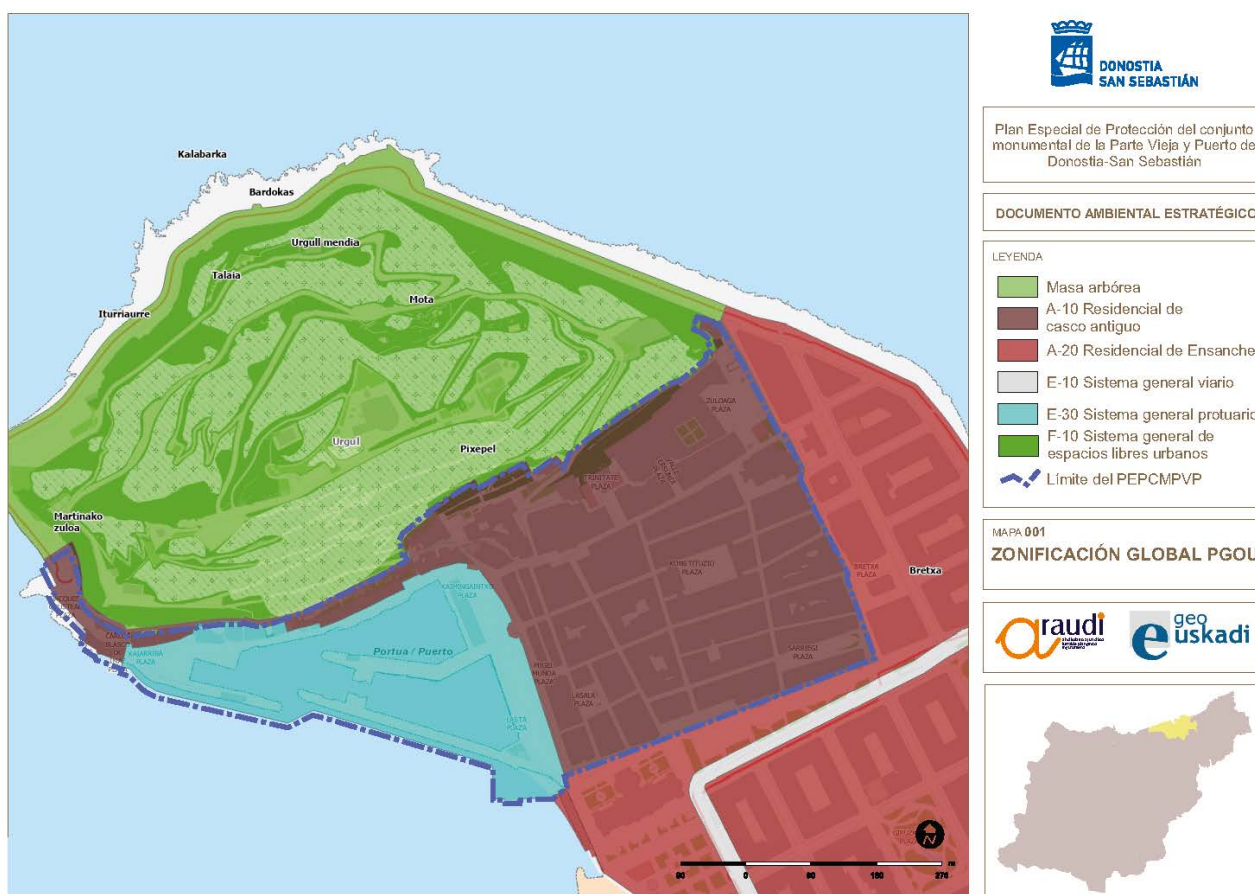
Por otro lado, la suma de las delimitaciones de los ámbitos CE.03 (Parte Vieja) y CE.02 (Puerto) definidos por el vigente PGOU de Donostia-San Sebastián (PGOU-2010) coincide básicamente con ambas delimitaciones y las abarca.



Mapa 000. Delimitación de Ámbitos urbanísticos del PGOU.

Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

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 un poco mayor por incluir 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; Además, la delimitación del PGOU-2010 incluye la superficie de agua del puerto (excluida en el Decreto 68/2000).

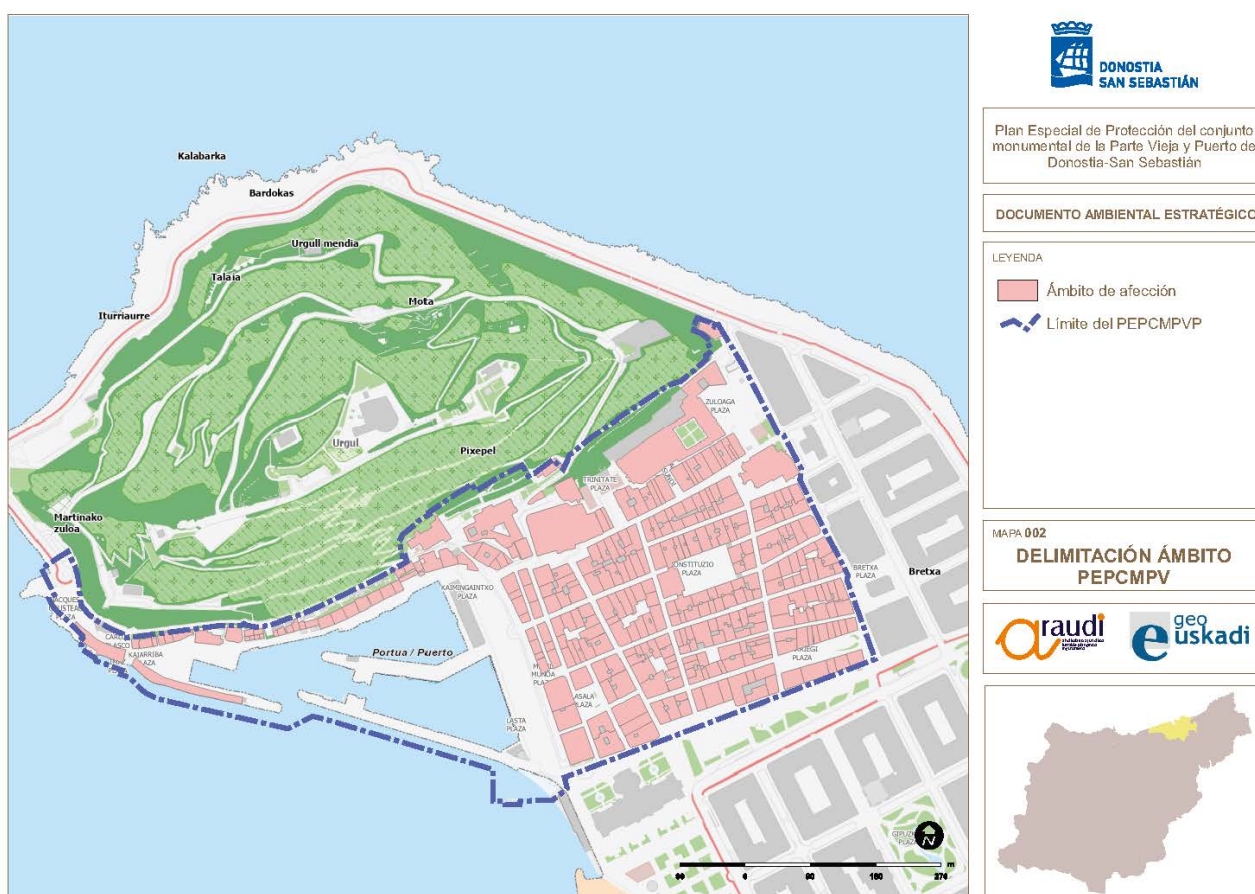


Mapa 001. Zonificación Global del PGOU.

Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

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 Guarda como ámbito propio de este 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 el mapa 002, con una superficie de 165.917 m². El documento borrador de abril de 2021 afirma que esta delimitación 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.



Mapa 002. Delimitación del ámbito del PEPCMPVP.
Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

2.2.- Análisis de alternativas

Es objetivo de este apartado es el análisis de las diferentes alternativas que plantea el PEPCMPVP. En esta ocasión, y dada la formulación de las propuestas en él contempladas no cabe, coherentemente, la consideración y análisis de alternativas, siendo la propuesta presentada la que se evaluará en el presente documento.

En todo caso siempre sería considerable la existencia de una alternativa '0', que supondría la no materialización del Plan Especial, y una segunda alternativa que introduce el planteamiento que se presenta en el presente documento.

Es destacable que el PEPCMPVP no contiene propuesta de actuación de urbanización alguna ya que, como se ha mencionado con anterioridad el Plan Especial tiene como objetivo 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.

2.3.- Descripción de la propuesta

La propuesta de PEPCMPVP que describimos no conlleva ninguna edificación, ni modifica la ordenación estructural o la ordenación pormenorizada.

En el documento de "Trabajos Previos", en su apartado VI, se relacionan y sintetizan los aspectos esenciales concernientes a cuestiones relevantes, proponiendo incluso respecto de alguno de ellos, líneas iniciales concretas de tratamiento de las mismas, con la intención de promover la necesaria reflexión al respecto en el contexto de la redacción del plan y sin perjuicio de su posterior sometimiento a la información pública debida.

En los "Trabajos Previos" se llama la atención sobre siete aspectos concretos cuya regulación es objeto del 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

En el documento "Borrador" estas cuestiones son recogidas tanto en el capítulo IV "Diagnóstico de partida", y en el capítulo VI "Propuesta Normativa", haciéndose a continuación un resumen de las mismas.

Así, sin perjuicio de otras, las cuestiones relevantes que en el documento se amplían y plantean, son las siguientes:

2.3.1.- ESTABLECIMIENTO DE UNA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y ARMONIZACIÓN DE LAS 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.

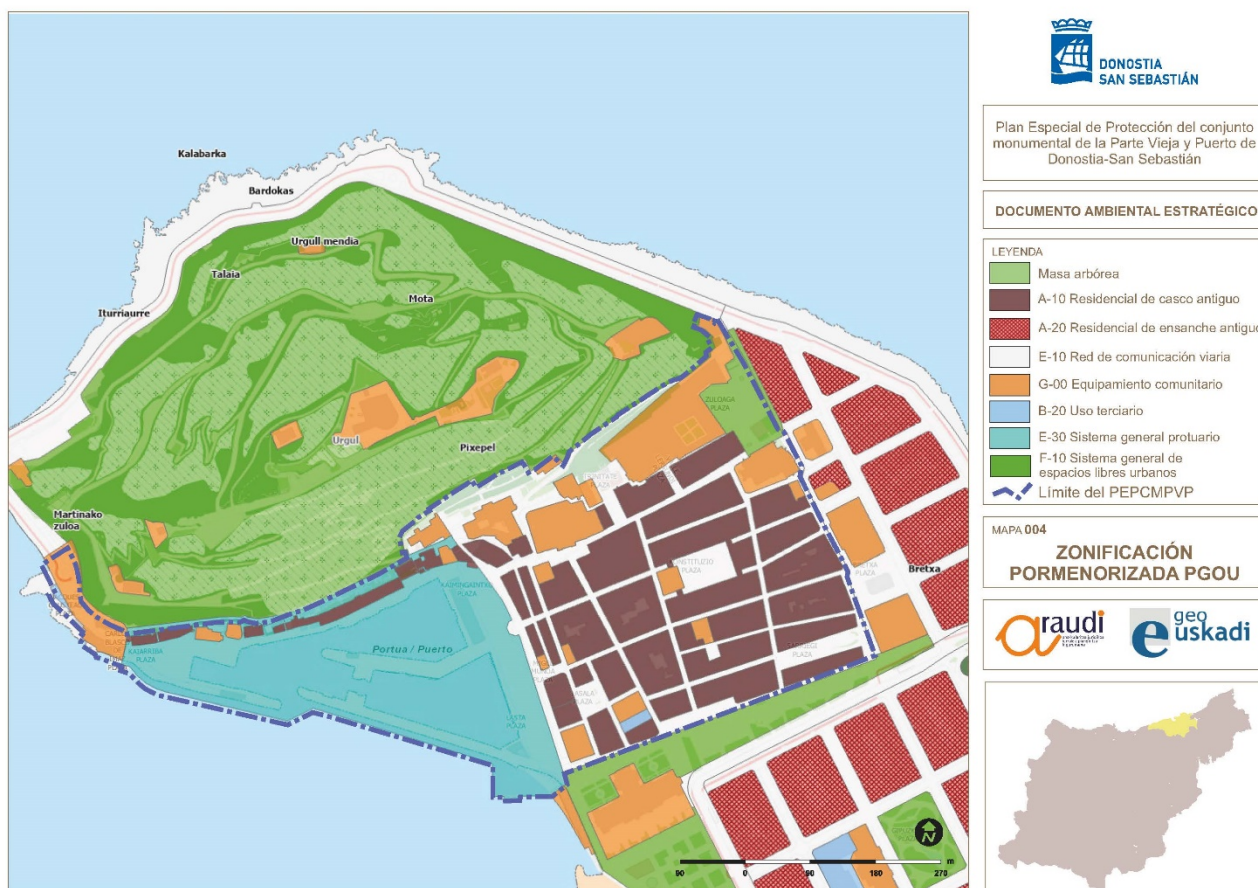
En los listados del Decreto (Capítulo V) se identifican los edificios y elementos construidos que se adscriben a cada uno de estos niveles (excepto al nivel de “espacios urbanos”).



Mapa 003. Protección Conjunto Monumental. Decreto 68/2019.
Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

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.



Mapa 004. Zonificación pormenorizada del PGOU.
Autor: ARAUDI SLP. Fuente: Geoeuskadi.

El Plan Especial, para poder aplicar correctamente el régimen de protección que corresponde a cada caso, delimita 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.

Así, la calificación urbanística que establece el PGOU y el nivel de protección que establece el Decreto 68/2019 conviven en cada parcela delimitada sin que se aventuren conflictos en este sentido; En todo caso, el plan especial puede 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 y de protección que dispone el Plan Especial parte de la parcelación relativa a las distintas titularidades (que, sin perjuicio de las correcciones necesarias, queda reflejada en la parcelación catastral), pero no se pliega a ella necesariamente, estableciendo alguna segregación o alguna agregación por motivos de protección o de garantizar la accesibilidad universal u otros requisitos de habitabilidad.



Mapa **A** . Zonificación pormenorizada.
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

2.3.2.- AJUSTES Y PARTICULARIZACIÓN DE USOS

El borrador del PEPCMPVP realiza un repaso por la normativa básica prevalente que concurre en relación con los usos (LSU 2/2006, PGOU-2010, Decreto 68/2019 y LPC 6/2019) que 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 el documento manifiesta que el Plan Especial debe ser coherente con la política regulatoria de usos llevada a cabo por el Ayuntamiento y, por ello confirme para su ámbito, la congelación de la implantación de nuevos usos de hospedaje, así como el mecanismo de control de implantación de nuevos usos no residenciales, al tiempo que revisa las vigentes restricciones de implantación de los usos de hostelería 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 los 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.

Según el documento “Borrador” existen 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 ni el plan especial definen parcelas destinadas específicamente a este tipo de usos. 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.
- 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. El plan especial confirmará o modificará esta restricción
- En los espacios no edificadas 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.
- 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.
- 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). El plan especial confirmará o modificará 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.

- 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.
- En el ámbito del plan especial no se autoriza 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 razón del carácter peatonal del viario).
- 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 éstas.
- 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.
- 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 m² establecida por el 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.
- 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.
- 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).
- 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.

2.3.3.- 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, el documento

“Borrador” 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.

Según el borrador, 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.

Por otro lado, según el trabajo de investigación en los fondos el Archivo Municipal que está llevando a cabo el equipo redactor 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.

El documento “Borrador” afirma que, aparte de 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 arbitran 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).

2.3.4.- RENOVACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL

El “Borrador” del Plan Especial afirma que 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 sus 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 sí se debe convivir (la falta de aparcamiento dentro del propio ámbito, las limitaciones de accesibilidad rodada, la 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 el documento de "Trabajos Previos", se analizaban las determinaciones del PER-1995 que podía estar en el origen de esa falta de renovación, concluyendo que éste 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 m² de edificación residencial en la Parte Vieja, pero sin arbitrar ningún mecanismo de gestión-compensación de tal edificabilidad a eliminar. El resultado ha sido que no se han llevado a cabo reformas integrales.

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" 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, 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).

Se adscribe al nivel de protección básica 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"*.

Por ello se propone 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.

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, 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.

El "Borrador" afirma que 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 regular las distintas intervenciones de renovación del tejido residencial que puedan plantearse.

2.3.5.- MODULACIÓN DE LAS EXIGENCIAS EN RELACIÓN CON LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN

El "Borrador" del Plan Especial afirma que, 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 propio Plan debe regular.

Por ello es su objetivo establecer la posibilidad de llevarlas a cabo y, los términos que deben observarse en cada caso, modulando las exigencias de adecuación al régimen de protección que en cada caso concurra.

Tipológicamente se apuntan las siguientes:

- **Intervenciones puntuales en edificios de vivienda que afecten a sus partes protegidas** (Cambios de carpinterías de ventanas 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, 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 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, 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.

- **Reformas 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, los casetones de ascensores descollantes (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 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.

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 del Plan Especial 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.

2.3.6.- TRATAMIENTO DE CUBIERTAS PLANAS

El documento “Borrador” establece que si bien en la Parte Vieja predominan las cubiertas inclinadas de teja de diverso tipo y de color rojizo, también existen un número limitado de cubiertas planas y/o parcialmente amansardadas, acabadas con materiales diversos.

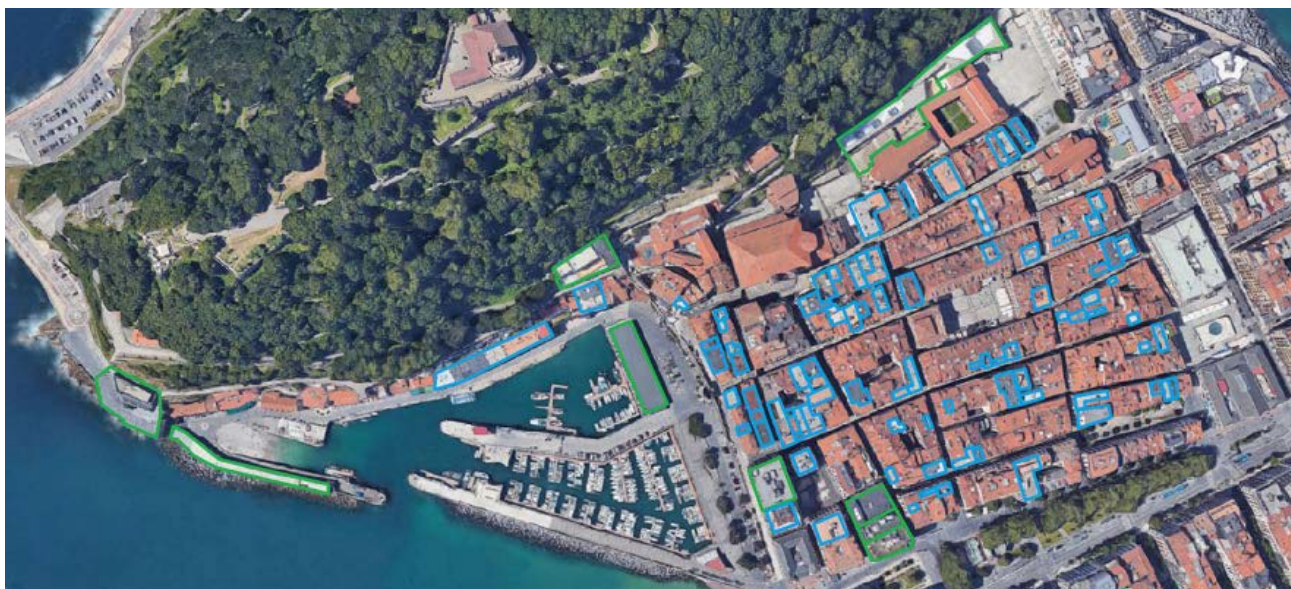
En general, las cubiertas planas existentes presentan soluciones constructivas precarias puesto que su disposición obedece, en muchos casos, a agotar la envolvente normativa del momento y la condición de altura, lo que se hizo en muchas ocasiones a costa de la sección constructiva de la cubierta. Esto 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, 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 descollantes sin que puedan quedar encajados bajo los faldones de las cubiertas inclinadas.

Además 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 dimanar del Decreto 68/2019 de declaración del Conjunto Monumental.

Descontando las cubiertas planas de los edificios que responden a tipologías singulares, el "Borrador" ha detectado cerca de un centenar de edificios que, en su totalidad, o en parte, presentan cubiertas planas.

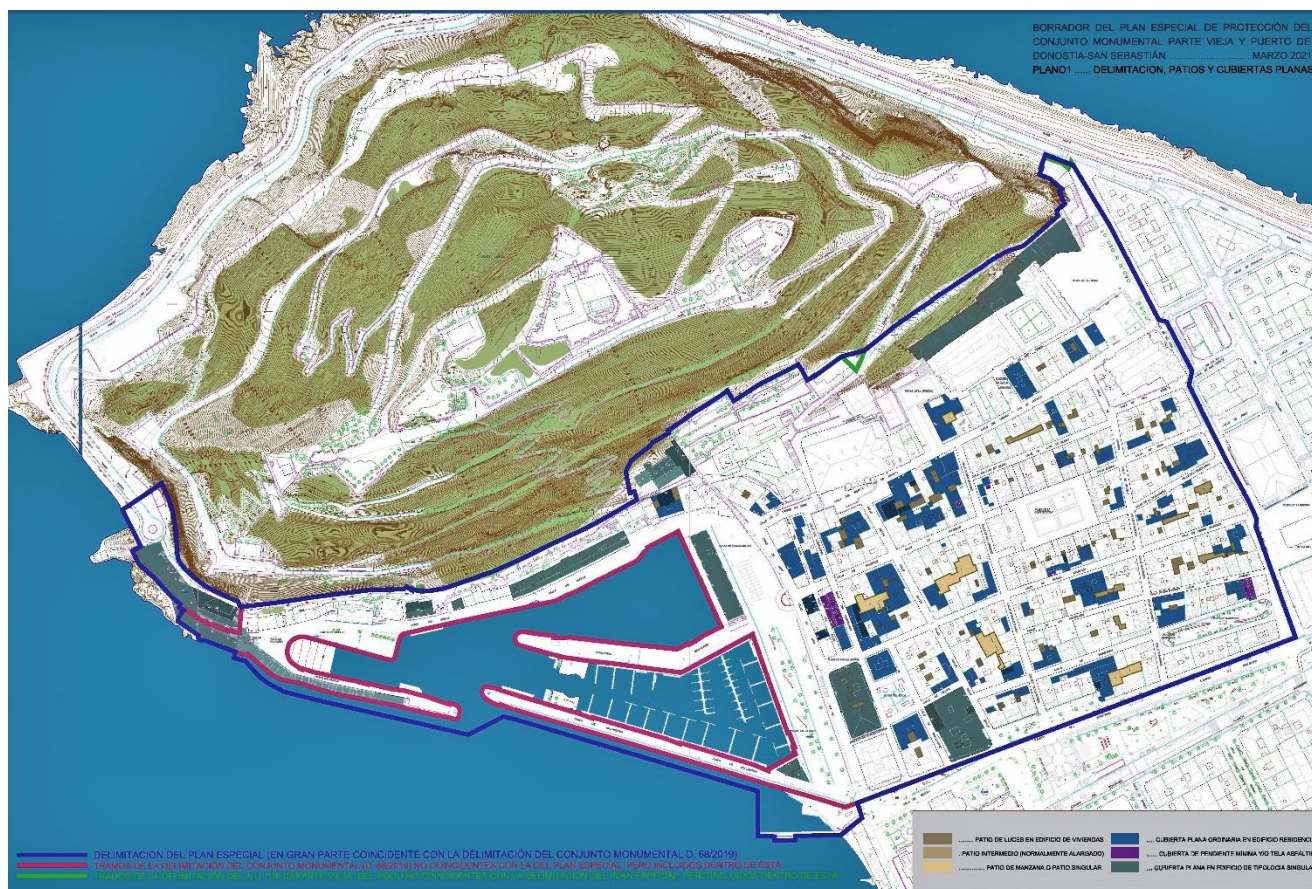


Fotografía 2. Cubiertas planas en el ámbito.

Fotografía 3. Ejemplo de cubiertas planas presentes en el ámbito. MANZANA 14.

Fuente: Borrador del PEPCMPVP sobre fotografía Google Earth.





Mapa **B**. Delimitación de patios y cubiertas planas.
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

En relación con las cubiertas planas, como propuesta de actuación el plan especial propone 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 de la silueta adicionales. Eso se conseguirá, en gran parte, limitando la altura adicional de las cumbres 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 descolantes. En este contexto, el plan especial considera 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.

2.3.7.- 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.

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.

El documento "Borrador" del Plan Especial estima que 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 la redacción del borrador pueda aventurarse el resultado de tal procedimiento ni la fecha en la que quedará resuelto de forma definitiva.

El nivel de protección morfológica excluye de protección a la edificación existente pero protege expresamente a las parcelas 7 y 8 propiamente dichas (las parcelas 5 y 6 que están inedicadas, no quedan adscritas a ningún nivel de protección).

El "Borrador" advierte que 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 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.



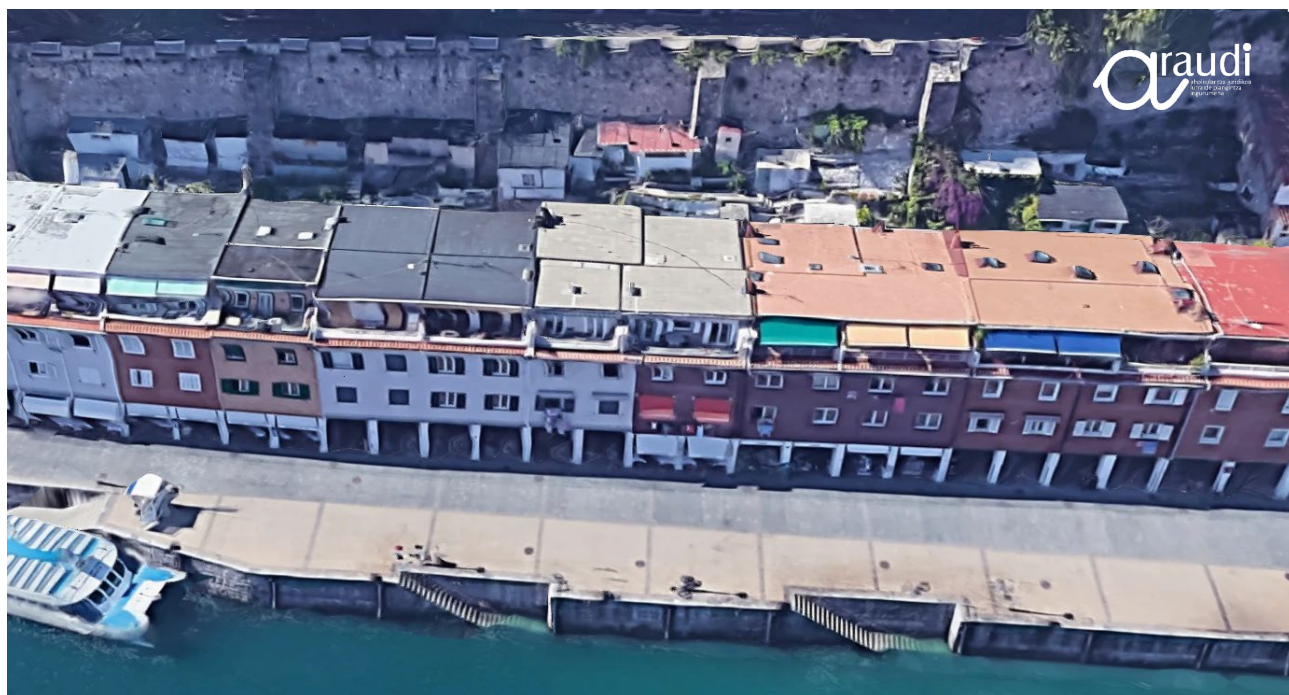
Fotografía 4. Parcelas 5,6,7,y 8 Paseo del muelle
Fuente: ARAUDI SLP sobre fotografía Google Earth.

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. 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.



Fotografía 5. Vista general parcelas Paseo del muelle
Fuente: ARAUDI SLP sobre fotografía Google Earth.

Según el “Borrador” parece que las opciones de reedificación de las parcelas 7 y 8 “ampliadas” 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 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 o no 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 permite reproducir, renovada pero esencialmente igual, la imagen actual de la edificación sobreelevada y en segundo plano, y es la que se propone desde el plan especial.



Fotografía 6. Parcelas 5,6,7,y 8 Paseo del muelle
Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

El Plan Especial plantea detallar esta reordenación, regular los materiales, acabados y directrices compositivas que garanticen la integrabilidad de la nueva edificación en el conjunto. El borrador afirma 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 m²t a poco más de 1.000 m²t, de los que los 240 m²t 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, deberá regularse el mantenimiento de la imagen del muro de mampostería, lo que conllevará la limitación del número y superficie de huecos que vayan a poderse abrir en dicho frente.



Figura 001. Propuesta de ordenación de las parcelas 5, 6, 7 y 8 del paseo del muelle.
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

2.3.8.- SEÑALAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEGRADANTES MÁS IMPORTANTES

El "Borrador" del Plan Especial mantiene como objetivo concentrar el 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.

- A. Construcciones adosadas a las murallas
- B. Conductos de extracción de humos adosados a fachadas exteriores
- C. Construcciones que invaden las franjas de retranqueo

- D. Construcciones inadecuadas en la vía pública
- E. Reflexión sobre las escuelas de Urgull

A.- 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 donde confluyen ambas murallas.

Deben distinguirse dos situaciones diferentes: cuando se trata de construcciones autónomas y separadas de los edificios principales, y cuando son extensiones de los mismos edificios principales.

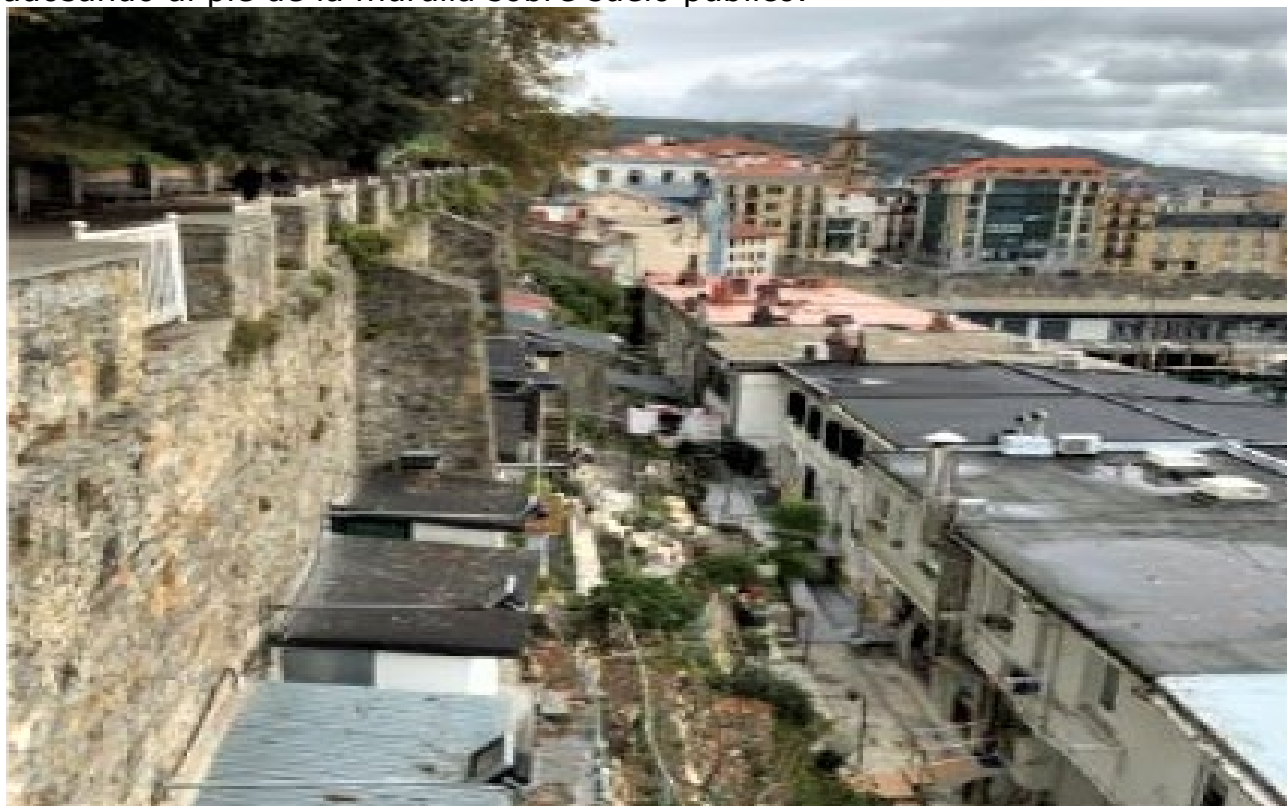
Cuando se trata de edificios principales o sus extensiones que se adosan a las murallas, debe considerarse la reversibilidad o irreversibilidad de esta situación, entendiendo que se trata de situaciones irreversibles aquellas en las que la eventual regulación de retiros de la planta implicaría una reducción 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

Pero, al mismo tiempo, se dan casos de edificios principales adosados 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 ellos, el Plan Especial regula 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, 19 y 20 del Paseo del Muelle.

Además, 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, es 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.



Fotografía 6. Ejemplo de construcciones autónomas.
Fuente: Borrador del PEPCMPVP

Para ellas, el Plan Especial propone su declaración fuera de ordenación, impidiendo su renovación o mejora y regulando los momentos en los que la demolición de los mismos será exigible.

B.- Conductos de extracción de humos adosados a fachadas exteriores

El estudio del tejido edificado de la Parte Vieja y el Puerto, realizado por el equipo redactor, desvela que existe un número de conductos de extracción de humos de gran dimensión que discurren por el exterior, adosados a fachadas protegidas.

Esto es algo que no ocurre en el resto de la ciudad, ya se trate de edificios protegidos o de edificios no protegidos.

Se comprende que la localización de estos conductos responde 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 no es aceptable.

El borrador del Plan Especial afirma que se trata, claramente, de 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.



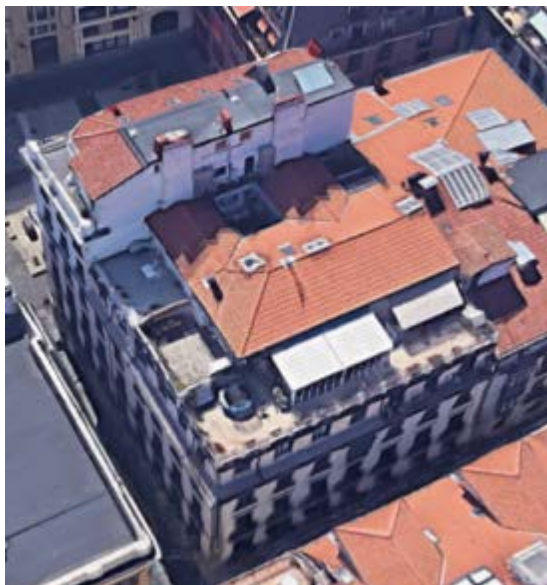
Fotografías 7 y 8. Ejemplos de conductos de extracción de humos adosados a fachadas exteriores
Fuente: Borrador del PEPCMPVP

C.- 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, en los que 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.



Fotografías 9 y 10. Ejemplo de construcciones que invaden las franjas de retranqueo. Calle Mayor 3
Fuente: Borrador del PEPCMPVP sobre fotografía Google Earth.

D.- Construcciones inadecuadas en la vía pública.

El documento "Borrador" detecta un número 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.

Fotografías 11 y 12. Ejemplos de construcciones inadecuadas en vía pública. (Veladores)
Fuente: Borrador del PEPCMPVP

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 (veladores) y uno público (aseos), que invaden la plaza.

El “Borrador del Plan Especial propone que el Ayuntamiento debe reubicar los aseos allí instalados, y las ocupaciones de suelo público autorizadas, no deberán renovarse una vez expirado el plazo de la concesión. A su vez plantea que la Plaza de la Trinidad presenta varios aspectos que deben redefinirse, siendo éste es uno de ellos, por lo que deberá formularse un Estudio de Detalle que los considere en su conjunto.

Asimismo, el documento 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.



Fotografía 13. Construcciones inadecuadas en vía pública. Fuente: Borrador del PEPCMPVP

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.

E.- Reflexión sobre las escuelas de Urgull.

El documento “borrador” del Plan Especial, entiende que es necesario hacer una reflexión sobre las Escuelas de Urgull, ya que por más que el paso del tiempo pueda haber acostumbrado al ojo ciudadano a la presencia del edificio, y sin perjuicio que presente una cierta calidad y una cierta coherencia con la época en la que fue construido, entiende que 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.



Simultáneamente, el colindante Convento de Santa Teresa, parcialmente destinado ya a equipamiento público (Instituto Vasco de Arquitectura) ha perdido recientemente su uso religioso privado, quedando vacante su parte alta.

En esa parte alta se incluye no solo la edificación de la Iglesia y el patio, sino también los huertos escalonados situados entre la edificación histórica y el monte.

El “borrador” entiende que esta es una circunstancia que no debe dejar de tenerse en cuenta ya que, a diferencia de la parcela en la que se encuentran las Escuelas de Urgull, la parcela del Convento de Santa Teresa dispone de acceso rodado desde la calle Elvira Zipitria.

Por su parte se concluye que si bien la mera tipificación como “elemento degradante” del edificio de las Escuelas de Urgull no parece una opción aceptable, sí puede serlo el estudio de las posibilidades de incorporación del suelo vacante tras la iglesia del convento (huertas) a la parcela de la dotación escolar, e incluso podría considerarse también la integración de la “casa del guarda” a la dotación docente.

El objetivo no sería, solamente, ampliar la parcela escolar para resolver las carencias y necesidades de la dotación docente, sino estudiar las posibilidades que ello ofrece de adecuar la imagen de la edificación necesaria para dicha dotación al entorno protegido, paliando la agresividad de su actual impronta por una solución más integrada en el monte y en el perfil histórico de la Parte Vieja y el Puerto. La actuación podría conllevar la puesta en valor del tramo norte de la Muralla de los Reyes Católicos y la apertura del Convento de Santa Teresa al Paseo de los Curas.

2.3.9.- 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



Fotografías 14,15,y 16. Patio existente en la manzana "San Lorenzo 4, 6, 8-Fermín Calbetón 7,9"

Fuente: Borrador del PEPCMPVP



Mapa C . Representación de los 87 patios del ámbito.
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

El documento “Borrador” advierte que la situación de alarma sanitaria que ha implicado 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. Sin embargo afirma que 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 (manzanas “Bolulevard-Narrica-Embeltran-San Jerónimo” y “Embeltrán-San Jerónimo-Fermín Calbetón-Mayor”).

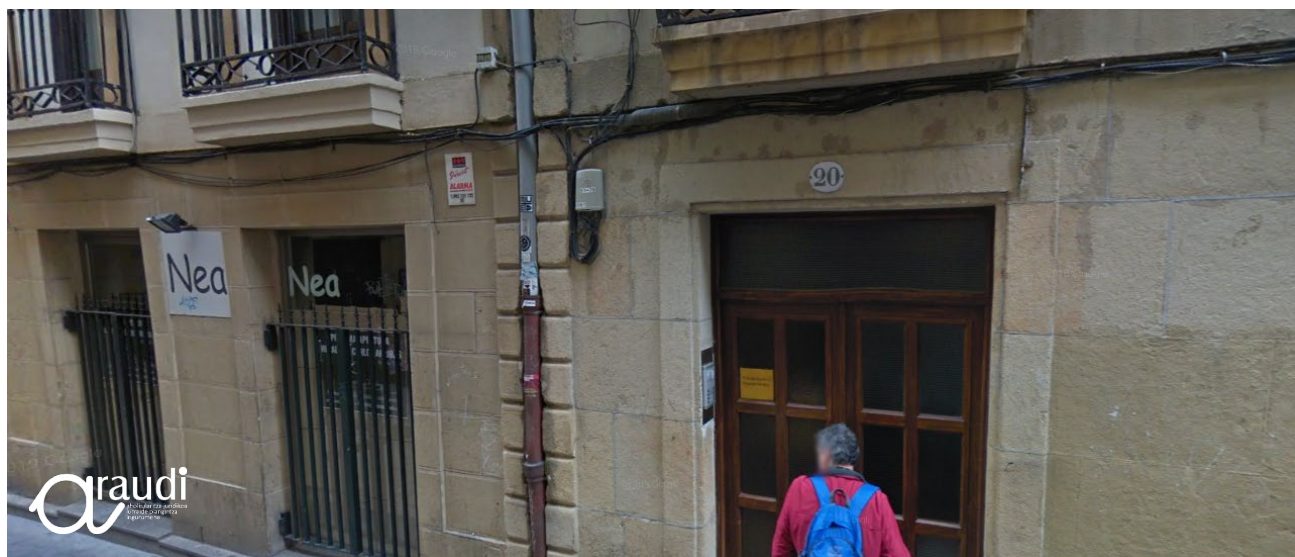
2.3.10.- ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES Y CABLEADO EN FACHADAS PROTEGIDAS

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.

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.

El “Borrador” del Plan Especial plantea regular obligatoriamente esta cuestión incidiendo en 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.



Fotografía 17. Cableado por fachadas.
Fuente: ARAUDI SLP

2.3.11.- 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. 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.

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 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”.



Fotografía 18. Ejemplo de toldos que superan los huecos de fachada.
Fuente: ARAUDI SLP

Sintetizando la normativa urbanística general y la de protección, podemos afirmar que el PER-1995 prohíbe los toldos en edificios de nueva planta (sin argumentar por qué no regula lo mismo respecto a los edificios preexistentes), 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.

Además 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. Un informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos (SPEIS) de 2018 afirma que la existencia de toldos *"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 reclama 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.

También es necesario considerar que los toldos implantados en las calles de la Parte Vieja no obedecen 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.

Junto a los toldos es profusa la presencia de los rótulos y anuncios (que conforme al artículo 21 de las Ordenanzas Complementarias y al artículo 8 del Decreto 68/2019 solo pueden instalarse en el interior de los huecos de planta baja y no sobre los elementos macizos).

Por ello, en el documento de “trabajos previos” el Plan Especial de Protección debe, obligatoriamente, identificar este tipo de elementos y establecer el régimen que corresponde aplicarles.



Fotografía 19. Rótulos y anuncios en fachadas.
Fuente: ARAUDI SLP

2.3.12.- 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 preexistente 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 preexistente.

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 descollante, 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.

Sin perjuicio de matizaciones derivadas del desarrollo de los mismos, o de la intervención de las distintas instituciones implicadas, el documento "Borrador" 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, el documento "Borrador" del Plan afirma que 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. Por ello establece que la solución de esta problemática requiere dos ángulos de análisis, uno de carácter formal y otro relativo al fondo de la cuestión.

El "Borrador del Plan recuerda que 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"*. 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).

En el mapa adjunto 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.



Mapa **D** . Posible implantación de ascensores.
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

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 (el 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 el PEPCMPVP entiende que es una condición esencial para proteger el tejido residencial de la Parte Vieja y el Puerto, y que el propio el Plan Especial debe regular esta cuestión.

2.3.13.- APARCAMIENTO DEL MUELLE Y CUBRICIÓN 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 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."*

El "Borrador del Plan estima que 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.

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.

Todo ello anticipa un conflicto de usos entre ese tráfico peatonal hoy consolidado y un nuevo tráfico rodado hacia el futuro posible aparcamiento. Por ello el "Borrador" del Plan estima que 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 discurra 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 discurra 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 “Borrador” del Plan Especial 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.

Por ello 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.



Mapa E . En color gris el trazado del itinerario a recorrer desde el actual acceso el parking desde Alderdi-Eder hasta la entrada al ámbito del, en la hipótesis de poder compartir el actual acceso al parking .
Autor: Blas Urbizu. Fuente: Borrador del PEPCMPVP.

El “borrador” entiende que 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).