

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea Nº4, Durango.





## BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.

### DURANGO.

#### ÍNDICE

<b>A. MEMORIA.....</b>	<b>pag. 1-25</b>
A.1. – INTRODUCCIÓN	
A.2. – ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
A.3. – DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
A.4. – ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.	
A.5. – JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO	
A.6. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.	
A.7. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.	
A.8. - JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO	
<b>B. NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>pag. 26-38</b>
B.1. - TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA	
B.2. - TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.	
B.3. - TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	
<b>C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....</b>	<b>pag. 39-40</b>
C. 1. - TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.	
<b>D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>pag. 41-42</b>
<b>E. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>pag. 43-102</b>
<b>F. ANEXO I. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....</b>	<b>pag. 103-157</b>
<b>G. ANEXO II. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DE GÉNERO.....</b>	<b>pag. 158-160</b>
<b>H. ANEXO III. EVLUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.....</b>	<b>pag. 161-162</b>
<b>I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b>	

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea N°4, Durango.

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.**

**DURANGO.**

**ÍNDICE**

**A. MEMORIA**

**A.1. – INTRODUCCIÓN**

A.1.1.- Promotor

A.1.2.- Equipo redactor

A.1.3.- Antecedentes. Objeto y ámbito de aplicación

A.1.4.- Marco legislativo vigente

A.1.5.- Alcance y contenido

A.1.6.- Tramitación

**A.2. – ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

A.2.1.- Descripción del estado actual del ámbito

A.2.2.- Titularidad de las parcelas

A.2.3.- Normativa urbanística vigente

- II revisión de las Normas Subsidiarias de Durango.

- DECRETO 4/1997, de 14 de enero.

- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

**A.3. – DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

**A.4. – ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.**

- Alternativa 1. Ordenación pormenorizada prevista en la II revisión de las Normas Subsidiarias.

- Alternativa 2. Mantener el edificio en las condiciones actuales.

- Alternativa 3. Ordenación pormenorizada Plan Especial de Ordenación Urbana.

**A.5. – JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO**

**A.6. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

**A.7. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.**

**A.8. - JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO**

## A. MEMORIA

### A.1. INTRODUCCIÓN

#### A.1.1. Promotor

El presente documento se redacta a petición del Ayuntamiento de Durango, Bizkaia.

#### A.1.2. Equipo redactor

El equipo redactor de este Borrador de Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) está compuesto por el estudio ELE Arkitektura, cuyo representante es Eduardo Landia Ormaechea con DNI 44.342.004-M.

La dirección, a efectos de notificaciones, es C/. Kalebarria, 23, bajo bis, 48200, Durango; y número de teléfono 618 555 444.

#### A.1.3. Antecedentes. Objeto y ámbito de aplicación.

El ayuntamiento de Durango pretende reformar el antiguo edificio de Correos ubicado en la calle Zeharkalea Nº4 de Durango.

El edificio fue diseñado y construido para albergar la oficina de correos del municipio de Durango. A comienzos de la década de los 2000 se trasladó la sede a otras dependencias municipales, dejando el edificio sin actividad.

Encargado por el Ayuntamiento de Durango, en diciembre de 2019 ELE Arkitektura redactó el anteproyecto para la reforma del antiguo edificio de Correos, para usos sociales y culturales. Una vez que se exploraron las posibilidades del inmueble, y se revisó la intervención con los técnicos de patrimonio histórico de la Diputación foral de Bizkaia, se decidió contratar los siguientes servicios:

- Redacción del plan especial de ordenación urbana, que actualice la ordenación del ámbito.
- Redacción del proyecto de ejecución de reforma del antiguo edificio de Correos.
- Realización de la dirección de la obra de reforma (arquitecto)

Para la contratación de estos servicios el ayuntamiento de Durango mediante Resolución nº2023/0450 de 13 de marzo de 2023 aprobó el expediente 03/2023/ID\_KN relativo a la contratación del servicio de "Redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana, del proyecto de ejecución y la dirección de las obras de reforma del antiguo edificio de Correos", así como su pliego administrativo, la carátula y el pliego de contrato mediante procedimiento abierto.

Tras la presentación de las ofertas y la apertura del sobre nº1 (Documentación administrativa), se pasó a valorar el contenido del sobre nº2. Este sobre contenía la documentación técnica requerida en el pliego de prescripciones técnicas para la mejora del anteproyecto redactado por ELE Arkitektura en 2019. La memoria técnica fue valorada siguiendo criterios cuya aplicación requiere realizar un juicio de valor. La mesa de contratación en fecha de 5 de abril de 2023 procedió a la propuesta de adjudicación a favor de Eduardo Landia Ormaechea (ELE Arkitektura) en base a la mencionada valoración técnica y en base a la oferta económica realizada por la empresa licitadora.

Tras la adjudicación, previamente a la tramitación de licencia del proyecto de ejecución, es necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que modifique algunos de los parámetros establecidos en el planeamiento vigente. El principal objetivo de este PEOU es, por tanto, posibilitar la reforma y adecuación del antiguo edificio de Correos sito en Zeharkalea Nº4 en Durango para dar usos sociales y culturales, adecuando los parámetros del planeamiento vigente a las necesidades detectadas en la fase de diseño del anteproyecto del ámbito del edificio. En consecuencia, el presente documento tiene por objeto modificar la ordenación urbanística pormenorizada de la parcela para, posteriormente, aprobar el proyecto de ejecución necesario y obtener la licencia de las obras dirigidas a la reforma del edificio para dar usos sociales y culturales.

Las NN.SS. de Planeamiento de Durango, en el plano 0.6-8 señala el edificio como fuera de ordenación y propone la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.

Según el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango (PERCH), el edificio se



englobaba dentro de la actuación prevista para la plaza del Ayuntamiento. El documento recoge lo contemplado en las NNSS previendo la sustitución disminuyendo la crujía o la eliminación total del edificio para la ampliación de la plaza. En el Plan de Etapas definido en el documento, se establecía el periodo entre 2006-2010 como objetivo para llevar a cabo las actuaciones.

Del mismo modo, el edificio está recogido en el listado 4 del Decreto 4/1997 por el que se declara Conjunto Monumental el Casco Histórico de Durango. Actualmente, se siguen utilizando los criterios marcados por este Decreto. El decreto califica el edificio de DISCORDANTE según se recoge en el tercer supuesto del artículo 17 de Decreto.

#### **A.1.4. Marco legislativo vigente**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula dentro del marco legislativo vigente, constituido por las siguientes disposiciones legales, entre otras:

- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (en los artículos vigentes).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 16/1994, de 30 de junio de 1994, de conservación de la naturaleza del País Vasco.
- Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango.
- Decreto 4/1997 de 14 de enero por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Durango (Bizkaia), y en el que se fija su régimen de protección.
- Plan especial de rehabilitación del casco histórico de Durango.
- Código Técnico de la Edificación.
- DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- II Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango.
- DECRETO 4/1997 de 14 de enero
- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango

#### **A.1.5. Alcance y contenido**

Conforman la documentación escrita de este PEOU:

- Memoria informativa y justificativa
- Normas Urbanísticas
- Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- Estudio Económico-Financiero
- Memoria de Sostenibilidad Económica
- Procedimiento de Evaluación Ambiental
- Anexo I. Estudio de Impacto Acústico
- Anexo II. Informe de Impacto en función del Género
- Anexo III. Evaluación del Impacto Lingüístico

#### **A.1.6. Tramitación**

En lo que respecta a la tramitación del PEOU, según lo establecido en el artículo 97.– Tramitación y aprobación de planes especiales de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, “los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales”.

El artículo 95.– Tramitación de los planes parciales de la citada ley dispone:

1.– La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2.– El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

...

3.– A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.– El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.– ...

En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6.– ...

Los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con

competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

En lo que respecta a la exposición pública del documento, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística lo siguiente:

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
  - a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
  - b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

Así mismo, la Ley 2/2006 establece en su Artículo 9. – Principio de información pública, en el punto 3, que “En la tramitación de los documentos de planeamiento, los ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones.” Además, la tramitación del PEOU conlleva la tramitación en paralela de

diferentes documentos complementarios: evaluación de impacto de género, medioambiental, lingüística..., que se describen en su apartado correspondiente.

## **A.2. – ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

### **A.2.1. Descripción del estado actual del ámbito**

El ámbito de actuación de este PEOU se ubica en la calle Zeharkalea N°4 en el casco antiguo del municipio. El ámbito engloba una parcela cuya referencia catastral es 02710660900501001.

El plano de Información 02 de la documentación gráfica del presente PEOU refleja la situación del ámbito.

El suelo del ámbito del presente PEOU está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, y calificado pormenorizadamente como Equipamiento en las NN.SS de Durango. En el plano 0.6-8 de las NN.SS de Durango se señala el edificio como fuera de ordenación y propone la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.

El solar de 147,51 m<sup>2</sup> está ubicado en la esquina entre la calle Artekale y la Plaza del ayuntamiento, en el casco antiguo de Durango. En este solar se ubica un edificio en esquina, emplazado frente a la fachada principal del ayuntamiento.

El inmueble de planta rectangular (19,00 x 7,66m), tiene tres fachadas al exterior y una medianera contra un edificio de viviendas de lote gótico. La fachada principal, orientada al norte, se enfrenta a la fachada principal del ayuntamiento, siendo esta una de las cuatro fachadas que formalizan la plaza. La fachada este se orienta hacia la calle Artekale mientras que la oeste se abre hacia una cárcava de acceso restringido.

Se trata de un volumen que consta de sótano, planta baja, tres plantas superiores y una planta bajo cubierta. La ocupación en planta es de 146,21 m<sup>2</sup>.

La cubierta a dos aguas en esquina se formaliza con la cumbrera paralela a la fachada principal (el punto más alto se encuentra en la medianera con una altura aproximada de 17 m respecto a la cota de la plaza), un agua hacia la calle Artekale y la otra hacia la plaza del ayuntamiento, generando un alero continuo perimetral que da un frente digno a la plaza y al ayuntamiento, y aporta un final a la lotificación gótica proveniente de Artekale. Las pendientes de la cubierta actual tienen una inclinación del 50% que contradicen lo que dicta el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango, donde se establece una inclinación de entre el 30-40%.

La cubierta cuenta con un ligero cambio de altura triangular en la zona central de la fachada principal, respondiendo a un mirador existente en dicha fachada. También existe una terraza en la zona suroeste de la cubierta, junto a la medianera. Esta terraza sirve para acceder a un pararrayos existente.

Existen dos entradas al edificio, la principal ubicada en la zona central de la fachada principal hacia la plaza y otra secundaria que se abre hacia la calle Artekale. La planta baja del edificio se encuentra 55cm elevada respecto a la cota de la calle. El cambio de cota se salva mediante tres peldaños en la entrada principal y una rampa de pendiente pronunciada en la entrada secundaria. Ninguna de las entradas cumple lo que se establece en el DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, ni con lo que se define en el Código Técnico de la Edificación.

En la época en la que el edificio estuvo en activo, la planta de sótano albergaba la sala de instalaciones, con una caldera (ubicada en la zona oeste, con varios respiraderos hacia la cárcava) y un depósito de gasoil que se abastecía desde la calle Artekale. Estas instalaciones siguen estando en el sótano, aunque hoy en día están en desuso.

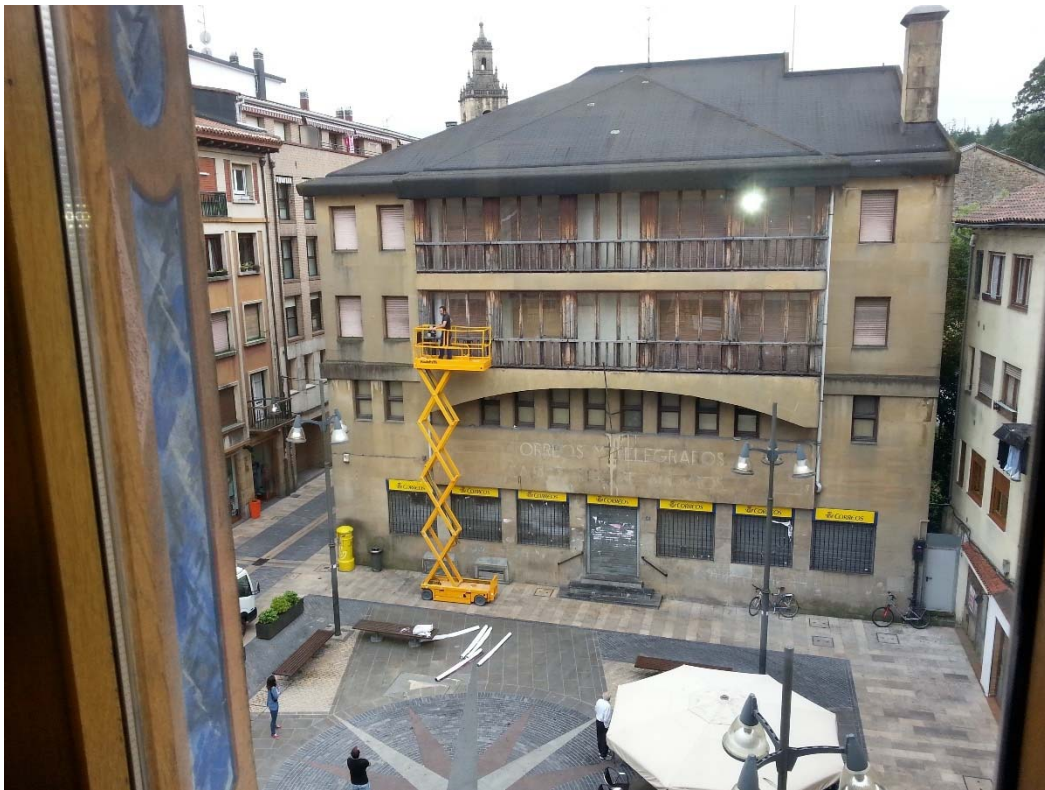
En la planta baja se ubicaba la parte más pública de las oficinas de correos. Esta planta, como las superiores, se distribuía respetando el esquema de espacios servidores ubicados en la crujía estrecha junto a la medianera y espacios servidos colocados en la crujía ancha hacia la fachada principal. Entre los espacios servidores encontramos el núcleo vertical de comunicaciones, un pequeño ascensor y un auto elevador. La entrada secundaria desde Artekale también accede a esta crujía estrecha.

Subiendo hacia la primera planta por la escalera, en una entreplanta en la cota intermedia (+1,75m) se ubican dos aseos. Estos aseos servían a toda la planta baja, y no cumplían los requisitos de accesibilidad. En la primera planta (cota +4,2 m respecto a la planta baja), se repite el mismo esquema de espacios servidores y servidos. En este caso, en la franja servidora encontramos unos baños bien ubicados. En esta planta se encontraba la cartería y varias oficinas.

La planta segunda y tercera tienen la misma distribución. En cada una de estas plantas hay una vivienda de tres habitaciones, dos baños, un salón comedor y una cocina. Desde las cocinas, ubicadas en la crujía de servicios, se accede a una terraza que se abre hacia la calle Artekale. En estas plantas, se accede al mirador de la fachada principal.

En la planta bajo cubierta solo se puede acceder a la crujía estrecha, donde encontramos la maquinaria del ascensor y el montacargas y la salida a la terraza de cubierta que sirve para el mantenimiento del pararrayos.

Se adjuntan fotografías del estado actual del edificio:



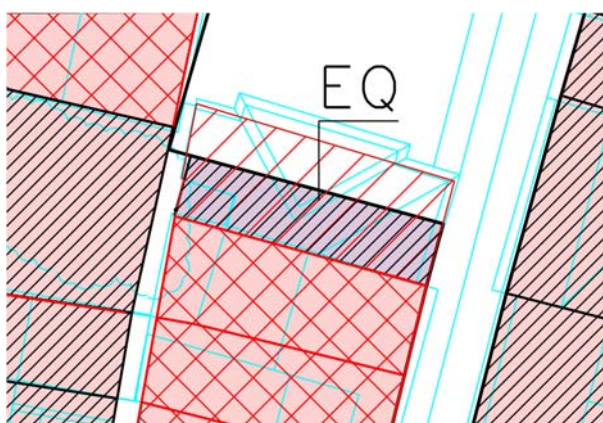
### A.2.2.- Titularidad de las parcelas

El edificio sito en la parcela objeto del presente Plan Especial, es propiedad del ayuntamiento de Durango.

### A.2.3.- Normativa urbanística vigente de Durango

#### - II REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DURANGO

Las NN.SS. de Planeamiento de Durango, en el plano 0.6-8 señalan el edificio como fuera de ordenación y proponen la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.



Las NN.SS de Planeamiento de Durango determinan en el ARTº 1.3.34 los edificios que se consideran calificados como fuera de ordenación:

#### **ARTº 1.3.34. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION**

1. A los efectos de aplicar lo indicado en el artículo 60 de la Ley del Suelo 76, se consideran calificados como edificios fuera de ordenación:

- a) Los edificios que ocupan suelo destinado a Sistema general o local tanto viario como peatonal o de espacios libres.
- b) Los edificios que ocupan terrenos destinados a equipo comunitario público, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.

c) Los usos o edificaciones que, sin estar comprendidos en las circunstancias de los dos apartados anteriores, las Normas Subsidiarias señalan, -en su documentación gráfica-, expresamente como fuera de ordenación por ser claramente inadecuados al lugar que ocupan o por cualquier otra circunstancia que aconseje su demolición en el plazo lo más breve posible.

d) Los edificios o instalaciones que albergan usos incompatibles con las disposiciones generales vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras en tanto acojan los usos indicados.

2. La calificación de un edificio en situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Tampoco se podrá conceder licencia para realizar obras de consolidación, y obras que supongan aumento de la superficie construida y/o incremento de su valor de expropiación, conforme a lo establecido por el artículo 60 de la Ley del Suelo 76.

3. No obstante lo indicado anteriormente y en casos excepcionales en los edificios calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con los apartados a, b y c del número 1 de este artículo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretenda realizarla.

4. Cuando en un edificio calificado fuera de ordenación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al de fuera de ordenanza.

5. Los edificios que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la Zona de un Sistema general viario en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizada la infraestructura viaria, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público viario, pudiendo pasar, en su caso, a la situación de fuera de ordenanza por afección de la línea de edificación.

6. Lo indicado en este artículo con relación a los edificios es aplicable de igual forma a las instalaciones y a cualquier otro tipo de construcción y elemento de urbanización.

#### - PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE DURANGO (PERCH)

Según el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango (PERCH), el edificio se engloba dentro de la actuación prevista para la plaza del Ayuntamiento. El documento recoge lo contemplado en las NNSS previendo la sustitución disminuyendo la crujía o la eliminación total del edificio para la ampliación de la plaza. En el Plan de Etapas definido en el documento, se establecía el periodo entre 2006-2010 como objetivo para llevar a cabo las actuaciones.

En los siguientes puntos del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango se detalla la situación urbanística del edificio:

#### - 3.7. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 de la L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del P.E.R. del Casco Antiguo que resulten disconformes con el mismo serán calificados como "fuera de ordenación".

Se considerará a estos efectos, que existe disconformidad con el P.E.R. en aquellos edificios e instalaciones que impiden la ejecución y funcionamiento de los sistemas urbanos previstos en el planeamiento.

##### A) AÑADIDOS DEGRADANTES.

Se considera como "añadido degradante" a la edificación, aquellos elementos existentes, cuya ejecución figura con la especificación de "prohibida" en las presentes ordenanzas. Y se consideran como elementos "fuera de ordenación".

##### B) EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN ORDENANZAS.

Aquellos edificios e instalaciones que aun contando con alineaciones, volúmenes, alturas o usos contrarios a los señalados por el presente P.E.R., no se encuentran expresamente definidos como "fuera de ordenación" en los planos de normativa; se consideran simplemente como "fuera de ordenanza", no quedando sujetos a las limitaciones del artículo 17 de la L.S., debiendo ajustarse a las determinaciones del P.E.R. en el momento de su sustitución.

- GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO del Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango

## 1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### 1.3. ACTUACIONES DIRECTAS POR LA ADMINISTRACIÓN.

Esta actuación, de carácter estratégico por lo que el planeamiento prevé que han de ejecutarse como actuaciones aisladas en el suelo urbano. Se concretan dichos bienes y derechos en los siguientes:

- A- Plaza del Ayuntamiento
- B- Edificio público y espacio libre en Komentukalea.
- C- Laritz Dorrea 2
- D- Andra Mari 5

Sistema de actuación: dichas unidades de actuación se llevarán a cabo por expropiación forzosa. Se considera a todos los propietarios de bienes inmuebles incluidos en el ámbito territorial del presente Plan Especial de Rehabilitación como beneficiarios de la ejecución de las actuaciones previstas, a efectos de la posible repercusión del costo de la ejecución por vía expropiatoria.

#### A) PLAZA DEL AYUNTAMIENTO

Comprende los dos ámbitos públicos que se encuentran delante del edificio del Ayuntamiento y el actual edificio de Correos (Zeharkalea N°4) Dicho edificio de Correos se encuentra "fuera de ordenación". Se prevé su sustitución por otro de menor crujía o su total desaparición para posibilitar una mayor ampliación de la Plaza.

#### D) RECONSTRUCCIÓN SOLAR ZEHARKALEA N°4. (Antiguo edificio de correos)

#### D) RECONSTRUCCIÓN SOLAR ZEHARKALEA Nº 4. (Antiguo edificio de correos)

Superficie techo edificable	480,00 m <sup>2</sup>
Módulo construcción	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
Demolición	132.338,80 €
Proyecto de ejecución	35.000,00 €.
Coste construcción	600.000,00 €
<b>TOTAL con IVA</b>	<b>890.113,00 €</b>

#### 1.2. SEGUNDA ETAPA: COMPRENDIDA ENTRE 2006-2010.

- Intervención en el edificio de Correos.

#### 2. PROGRAMA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

##### 2.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN DIRECTA, DE EJECUCIÓN PÚBLICA: PLAZA DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento convocará un concurso para la remodelación de la zona, el cual contemplará el derribo del actual edificio del Correos y el nuevo edificio que lo sustituirá y la urbanización del área. La intención de dicho concurso será crear un espacio representativo en la Plaza del Ayuntamiento, capaz de servir de soporte a cuantas actividades festivas, culturales, recreativas, etc., que se celebren en el municipio. La ejecución de esta unidad de actuación se realizará en la segunda etapa, entre los años 2006 al 2010.

- DECRETO 4/1997, de 14 de enero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Durango (Bizkaia), y se fija su régimen de protección.

17.3.- Los inmuebles y elementos del Conjunto Monumental del Casco Histórico de Durango conceptuados como discordantes son los referidos en el Listado 4 anexo al presente documento

El edificio está recogido en el listado 4 del Decreto 4/1997 por el que se declara Conjunto Monumental el Casco Histórico de Durango. Actualmente, se siguen utilizando los criterios marcados por este Decreto. El decreto califica el edificio de DISCORDANTE según se recoge en el tercer supuesto del artículo 17 de Decreto.

### **A.3. - DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la necesidad y oportunidad de redacción de este documento surge desde la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada del PGOU de Durango en el ámbito del edificio para poder rehabilitar el mismo para dar usos sociales y culturales.

Las NN.SS. de Planeamiento de Durango, en el plano 0.6-8 señala el edificio como fuera de ordenación y propone la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.

Este Plan Especial propone modificar la calificación pormenorizada del edificio pasando de estar fuera de ordenación a consolidarse como equipamiento. Tras aprobar el Plan Especial se propone rehabilitar el edificio modificando la morfología exterior para adecuarlo a lo establecido en el Decreto 4/1997 ya que el edificio está recogido como DISCORDANTE en el listado 4 del Decreto. Actualmente, se siguen utilizando los criterios marcados por este Decreto.

Se propone mantener la edificabilidad del edificio existente sin aumentar la ocupación en planta. En aras de adaptar la morfología del edificio a lo que se establece en el Decreto 4/1997, se propone realizar cambios tanto en las fachadas como en la cubierta.

### **A.4. - ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS.**

El artículo 68 de la Ley del Suelo establece que la memoria de los planes parciales "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". Esto mismo resulta aplicable a las memorias de los planes especiales por remisión al artículo 69.3 de la misma Ley. Por otro lado, el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un "borrador del plan" acompañado de un documento inicial estratégico que obligatoriamente ha de contenerla considerando las "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables". Igualmente, el artículo 29 de la misma Ley exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la presentación de un "borrador del plan" acompañado de un documento ambiental estratégico que obligatoriamente ha de contener la consideración de las "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables".

Así, se presentan como alternativas a la finalmente adoptada la que corresponde a la ordenación pormenorizada prevista en las NN. SS y el mantenimiento del edificio tal cual está.

### Alternativa 1. Ordenación pormenorizada prevista en la II revisión de las Normas Subsidiarias.

Las NN.SS. de Planeamiento de Durango, en el plano 0.6-8 señalan el edificio como fuera de ordenación y proponen la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.

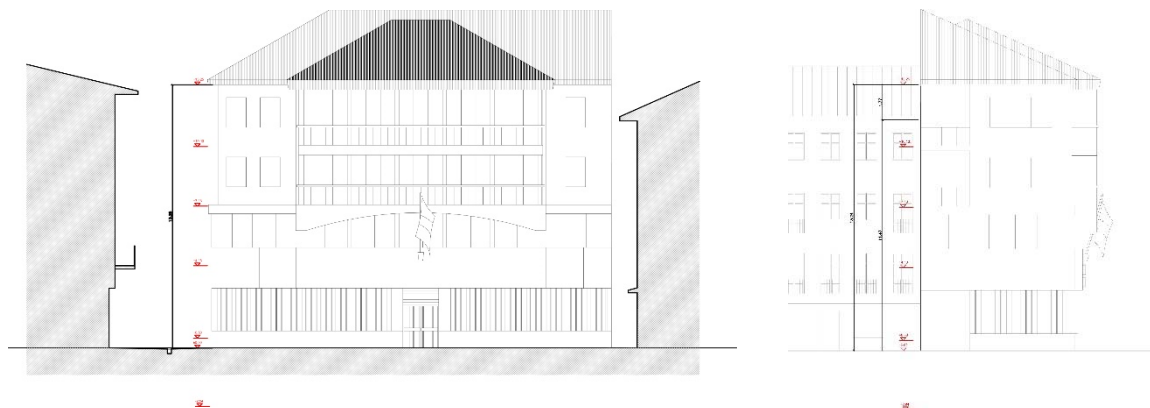


Esta reducción de la ocupación del solar disminuye la crujía estrecha (7,66 metros hoy en día) a la mitad, dejando un edificio de 19,12m x 3,70m. Las medidas y las proporciones del equipamiento resultante hacen muy difícil que este tenga una funcionalidad viable. Además, el coste económico que supone disminuir la crujía, derruyendo la mitad del edificio y adaptando la resultante para cualquier uso es muy elevado. Este elevado coste no se justifica para el limitado beneficio que supone tanto para el pueblo como para la plaza del ayuntamiento.

### Alternativa 2. Mantener el edificio en las condiciones actuales.

En esta propuesta se analiza la posibilidad de mantener el edificio tal cual está adecuando el interior de esta y dejando la morfología de las fachadas actuales.

El edificio fue diseñado y construido para albergar la oficina de correos del municipio de Durango. A comienzos de la década de los 2000 se trasladó la sede a otras dependencias municipales, dejando el edificio sin actividad.



Del mismo modo, el edificio está recogido en el listado 4 del Decreto 4/1997 por el que se declara Conjunto Monumental el Casco Histórico de Durango. Actualmente, se siguen utilizando los criterios marcados por este Decreto. El decreto califica el edificio de DISCORDANTE según se recoge en el tercer supuesto del artículo 17 de Decreto. En cuanto a los vuelos y retranqueos se seguirá lo que dicta el punto 16.3. del Decreto 4/1997 respecto a la utilización de elementos compositivos característicos del casco antiguo en la configuración de las fachadas.

Además, la altura del alero del edificio actual no cumple la normativa en cuanto a la relación con los edificios contiguos, ya que la diferencia de altura entre aleros es superior a 1,5 metros.

La posibilidad de mantener la morfología del edificio tal y como está ahora, a pesar de ser económicamente viable, no cumple la normativa vigente del casco histórico de Durango.

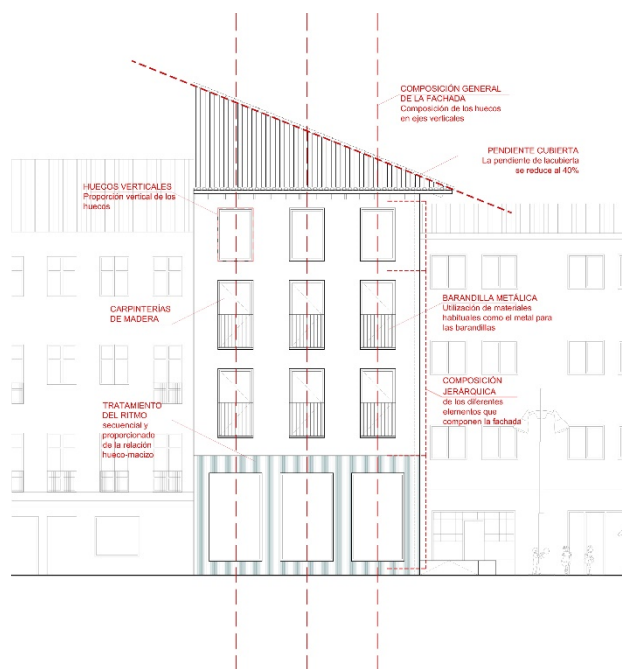
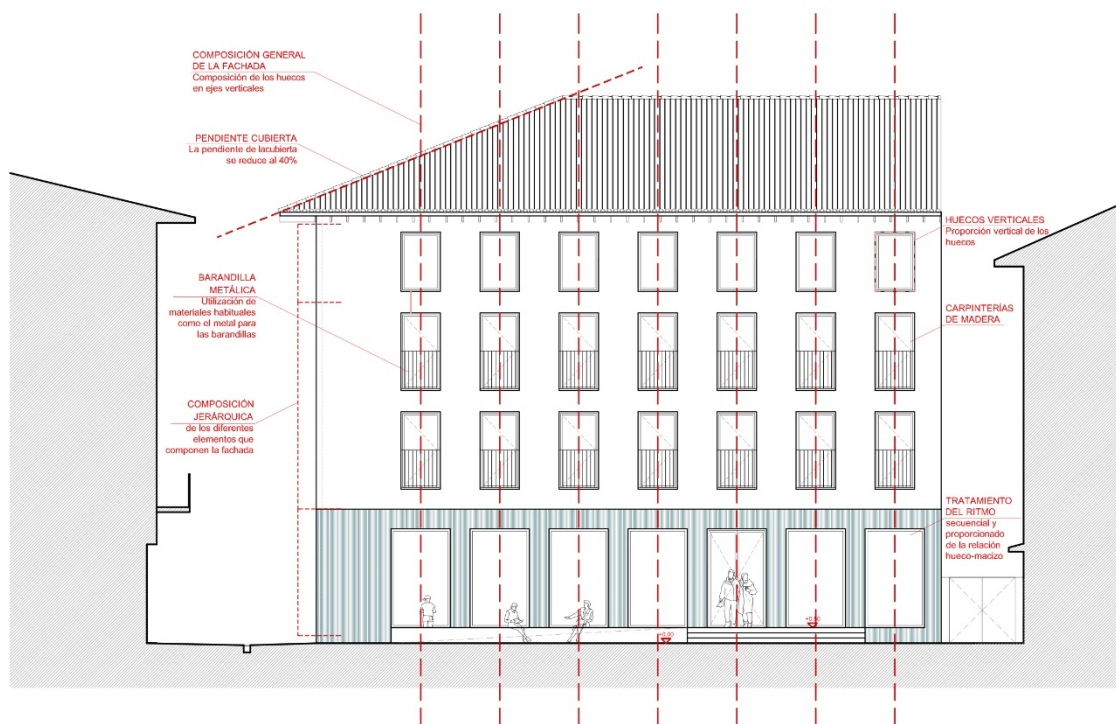
### **Alternativa 3. Ordenación pormenorizada Plan Especial de Ordenación Urbana.**

Esta alternativa propone consolidar el edificio existente y habilitarlo para convertirlo en un equipamiento dirigido a usos sociales y culturales. Para ello, propone modificar la morfología y las fachadas cumpliendo tanto el Decreto 4/1997 por el que se declara Conjunto Monumental el Casco Histórico de Durango, como el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

En la nueva morfología se eliminan los vuelos y retranqueos, se respetan las alturas máximas y las pendientes de las cubiertas, se recalca la lectura jerárquica de las fachadas, se utiliza el lenguaje estético típico del casco antiguo y se garantiza el cumplimiento del CTE en todos sus apartados.

Además, se mantienen las alineaciones actuales en planta baja, disminuyendo ligeramente la ocupación en planta debido a la eliminación de una chimenea que, hoy en día entorpece la entrada a la cárcava lateral.

Por todo ello, esta alternativa ofrece un nuevo equipamiento público a Durango, con un edificio completamente integrado en el casco histórico cuyo coste es asumible por parte del ayuntamiento teniendo en cuenta el beneficio que puede suponer a todo el entorno.



#### **A.5. - JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO.**

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 70 de la Ley 2/2006, los planes especiales de ordenación urbana pueden ser utilizados para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación de un Plan General (en este caso en las Normas Subsidiarias). Se considera por ello que un Plan Especial es el instrumento de ordenación adecuado para el caso que nos ocupa.

#### **A.6. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.**

El presente apartado tiene por objeto justificar el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, en relación con la competencia municipal de verificar la adecuación de las determinaciones de dicha Ley en la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Las edificaciones e instalaciones que se proyecten en el ámbito deberán adecuarse, en lo relativo a la promoción de la accesibilidad, a la siguiente normativa en vigor:

- Autonómica

- Guía de aplicación de la normativa técnica vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco (julio 2012)
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Anejos del Decreto 68/2000 de Desarrollo de la Ley de Accesibilidad del País Vasco.
- Decreto 42/2005, de 1 de marzo, de modificación del Decreto por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Estatal

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Instrumento de Ratificación de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecho en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 (La presente Convención entró en vigor de forma general y para España el 3 de mayo de 2008 de conformidad con lo establecido en el Artículo 45 de la misma).
- Orden VIV/ 561 / 2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DA CTE-DB SUA Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Publicado por el Ministerio de Fomento
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

En este sentido, se exigirá la justificación y el cumplimiento de la citada normativa en el ámbito de actuación de las sucesivas intervenciones que se realicen en el futuro, de modo que si se modifican los espacios exteriores, se deberá presentar un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que garantice el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el entorno urbano, del mismo modo que si se actúa en el interior del edificio, se exigirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el interior del mismo.

#### **A.7. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.**

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el ámbito de aplicación de este Plan Especial de Ordenación Urbana se circunscribe al edificio de Correos ubicado en la calle

Zeharkalea Nº4 de Durango; lo que conlleva que, las determinaciones de este no incidan en la configuración del entorno urbano existente. Por lo anteriormente expuesto se señala que, los proyectos de nueva construcción o rehabilitación que se proyecten en el ámbito deberán justificar y cumplir el DB-SI y el DB-SUA del CTE, especialmente en lo referido a las salidas de edificio y espacio exterior seguro de los edificios, a los recorridos de evacuación de las diferentes plantas en función de sus usos, a las instalaciones de protección contra incendios, a la accesibilidad por fachada, etc.

#### **A.8. - JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO**

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece en su Artículo 7.- Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera, en el punto 7, que "En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:

Artículo 50.- Planes y proyectos objeto de evaluación lo siguiente:

1.- Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.

a) Planes:

- ...

- Planes especiales de ordenación urbana.

...

Artículo 51.- Supuestos excluidos de la evaluación.

1.- No procede la evaluación del impacto lingüístico en los casos de:

a) Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.

b) Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.

c) Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.

2.- En el expediente sustantivo correspondiente a la aprobación, autorización o habilitación de los planes y proyectos que incurrieran en alguna de las causas indicadas en el párrafo precedente, se hará constar dicho extremo en un informe que se incorporará a dicho expediente.

Artículo 53.- Determinación del alcance del estudio lingüístico.

1.- A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:

- a) Modificaciones en la población del municipio.
- b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.
- c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.

2.- Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:

- a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.

A la vista de los datos y resultados obtenidos, el desarrollo del PEOU no generará un impacto significativo en materia lingüística, por lo que se estima innecesaria la realización del Estudio del Impacto Lingüístico.

Firma el arquitecto:

Eduardo Landia Ormaechea



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea N°4, Durango.

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.  
DURANGO.**

**ÍNDICE**

**B. NORMAS URBANÍSTICAS**

**B.1. – TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA  
APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

- Artículo 1. Ámbito de intervención.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Marco normativo del plan.
- Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 5. Medidas de carácter ambiental.

**B.2. – TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

**Capítulo 1. Régimen de clasificación y calificación**

- Artículo 6. Clasificación y calificación del suelo.
- Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.

**Capítulo 2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de  
Ordenación Urbana.**

- Artículo 8. Régimen general de desarrollo y ejecución.
- Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.
- Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 11. Condiciones de dominio.
- Artículo 12. Régimen de ejecución.
- Artículo 13. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.

**B.3. – TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

- Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.
- Artículo 15. Alineaciones.
- Artículo 16. Perfil y altura de los edificios.
- Artículo 17. Vuelos y retranqueos.



- Artículo 18. Condiciones de ejecución.
- Artículo 19. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad, seguridad y de tratamiento estético.
- Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 21. Condiciones de seguridad en caso de incendio.

## B-NORMA URBANÍSTICAS

### TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

- Artículo 1. Ámbito de intervención.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Marco normativo del plan.
- Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 5. Medidas de carácter ambiental.

### TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPITULO 1. Régimen de clasificación y calificación.

- Artículo 6. Clasificación y calificación del suelo.
- Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.

#### CAPITULO 2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- Artículo 8. Régimen general de desarrollo y ejecución.
- Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.
- Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 11. Condiciones de dominio.
- Artículo 12. Régimen de ejecución.
- Artículo 13. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.

### TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

- Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.
- Artículo 15. Alineaciones.
- Artículo 16. Perfil y altura de los edificios.
- Artículo 17. Vuelos y retranqueos.
- Artículo 18. Condiciones de ejecución.
- Artículo 19. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad, seguridad y de tratamiento estético.



- Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 21. Condiciones de seguridad en caso de incendio.

## TITULO PRELIMINAR DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

### **Artículo 1. Ámbito de intervención.**

El ámbito territorial de este plan es la parcela calificada como Equipamiento en la II revisión de las Normas Subsidiarias de Durango, sita en C/Zeharkalea nº4 en Durango, Bizkaia.

### **Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, sus Normas Urbanísticas.

Las determinaciones de ordenación del presente Plan Especial mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

### **Artículo 3. Marco normativo del plan.**

El marco normativo del presente Plan Especial es la II Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango, el DECRETO 4/1997 de 14 de enero 1997 por el que se declara Conjunto Monumental el Casco Histórico de Durango y el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango (PERCH).

### **Artículo 4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.**

El presente plan está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Directrices de Organización y Gestión de la ejecución.
- Estudio Económico-Financiero.
- Memoria de sostenibilidad económica.

- Procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Anexo I: Estudio de Impacto Acústico.
- Anexo II. Informe de Impacto en función del Género.
- Anexo III. Participación Ciudadana.
  
- Documentación gráfica. Planos.

El Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente. No obstante, son las Normas Urbanísticas, las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, y los Planos de ordenación expresamente definidos los que poseen específicamente carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística; por lo que, ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, de referencia o justificativo; por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los documentos normativos anteriores serán aquéllos los que prevalezcan. En caso de discordancia en alguna determinación urbanística concreta, entre los planos de carácter normativo realizados en diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto.

#### **Artículo 5. Medidas de carácter ambiental.**

La tramitación constará de dos procedimientos simultáneos. Por un lado, se procederá a la solicitud de inicio de EAE simplificado y el documento ambiental estratégico, según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Mientras tanto se obtendrá la aprobación inicial del borrador del Plan especial por parte de Ayuntamiento. El Ayuntamiento remitirá el expediente al órgano ambiental competente que someterá el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas durante el plazo de un mes. El plan inicialmente aprobado se expondrá a exposición pública durante 45 días a partir de la publicación en el Boletín. Se estudiarán las alegaciones. Por otro lado, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de 2 meses y determinará si no tiene efectos significativos en el medio ambiente. En este caso se prevé la ausencia de efectos significativos por lo se seguirá con la tramitación establecida en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006. Si el Plan tuviera efectos significativos, habría que volver a la aprobación inicial. El último paso de la tramitación será la aprobación provisional o definitiva del plan especial con las modificaciones que procedan. Con la aprobación inicial del Borrador, se procederá a la obtención de informes sectoriales de Medio

Ambiente, URA Agentzia, Patrimonio y AESA para poder tramitar la aprobación inicial del documento. Al tratarse de una actuación muy reducida en Casco Histórico no debería haber afecciones derivadas de Medio Ambiente o AESA. Respecto a URA Agentzia, el edificio se encuentra en una zona inundable a 100 años, al igual que todo el casco antiguo de Durango. La cota de la plaza frontal es de 119 m. La cota necesaria para quedar fuera de la inundabilidad es de 119,13 m. Teniendo en cuenta que la entrada a la planta baja del edificio de correos se encuentra 50 cm elevada de la plaza, se puede considerar que no habrá afecciones derivadas de URA.

## **TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.**

#### **Artículo 6. Clasificación y calificación global del suelo.**

El ámbito que engloba este Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano Consolidado. Se engloba en un ámbito con la calificación global de Equipamiento. Si bien las NN.SS. de Planeamiento de Durango, en el plano 0.6-8 señalan el edificio como fuera de ordenación y propone la reducción de la ocupación del solar, dando mayor superficie a la plaza del Ayuntamiento.

#### **Artículo 7. Régimen de calificación pormenorizada.**

El ámbito territorial de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada de la II revisión de las Normas Subsidiarias de Durango y restantes determinaciones de este Plan Especial.

### **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

#### **Artículo 8. Régimen general de desarrollo y ejecución.**

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

#### **Artículo 9. Condiciones de asignación de la edificabilidad física.**

Se consolida la edificabilidad actual en la alineación de planta baja. Se eliminan vuelos en las plantas superiores.

**Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Se consolida el edificio e instalaciones existentes en el ámbito, por lo que, no se adscriben edificios o instalaciones al régimen de fuera de ordenación.

La edificación existente podrá, no obstante, ser sustituida.

**Artículo 11. Condiciones de dominio.**

La edificación de la parcela objeto del presente Plan Especial, de Equipamiento está incluida en el Inventario municipal de bienes inmuebles (Edificios).

**Artículo 12. Régimen de ejecución.**

El régimen es de ejecución directa.

**Artículo 13. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.**

La solicitud de licencias de edificación en la parcela de Equipamiento sito en C/Zeharkalea nº4 se ajustarán a los plazos establecidos en las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución del presente plan.

## TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO.

### **Artículo 14. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.**

La construcción que se desarrolle en la parcela de Equipamiento de la C/Zeharkalea nº4 se ajustará, en lo referido al régimen de edificación y uso, a las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Durango vigente. Asimismo, serán de aplicación, en lo referente al régimen de edificación, las especificaciones particulares que se establecen en las Ordenanzas generales de aplicación contenidas en el Título Segundo del presente documento.

### **Artículo 15. Alineaciones.**

Las alineaciones de edificación se adecuarán a lo establecido gráficamente en el plano de ordenación "04 Alineaciones" de este PEOU.

### **Artículo 16. Perfil y altura de la edificación.**

El perfil y la altura de la edificación se limita siguiendo las directrices del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Durango (PERCH) y se especifica en los planos 06-07 de este documento. Se autoriza un perfil sobre rasante de PB+3 + bajo cubierta correspondiente al edificio existente. El perfil de edificación bajo rasante será -1 planta, tal y como existe en la actualidad. Se limita la altura de la edificación adaptando la altura máxima respecto a los edificios colindantes ya el Departamento de Patrimonio de la Diputación de Bizkaia estipula variaciones entre 1- 1,5 metros en las alturas entre edificios colindantes. En este caso la diferencia existente es aproximadamente de 2 metros, por lo que se reducirá la altura del alero existente hasta cumplir la variación máxima entre 1-1,5 metros. Del mismo modo, se reducirá la pendiente actual de 50% al 35% adaptándolo a lo estipulado en el punto 7.4. del capítulo 7 del PERCH.

### **Artículo 17. Vuelos y retranqueos.**

En cuanto a los vuelos y retranqueos se seguirá lo que dicta el punto 16.3. del Decreto 4/1997 respecto a la utilización de elementos compositivos característicos del casco antiguo en la configuración de las fachadas.

No se permitirá la ejecución de miradores, por lo que se eliminará el mirador existente de la edificación respetando la envolvente que se especifica en los planos 06-07 de este documento. Además, se modificarán las fachadas para respetar una composición de huecos en ejes verticales, se mantendrá una proporción vertical de los huecos y una composición de fachada que permita una lectura jerárquica de los elementos que la conforman.

*+Elementos compositivos:*

- Composición de huecos en ejes verticales.*
- Proporción vertical de los huecos*
- Composición de fachada que permita una lectura jerárquica de los elementos que la conforman.*
- Prohibición de ejecución de los miradores.*
- Utilización de materiales habituales (madera- metal) para la ejecución de defensas de balconadas.*
- El piso de los balcones volados es un elemento de menor entidad que un forjado por lo que su canto no pasará de los 15-20 cm sea cual sea el material con el que se construya.*
- Carpintería de madera en huecos de fachadas.*

*+Tratamiento jerarquizado de las fachadas a calles y a cantón en aquellos inmuebles que cuenten con posibilidad de fachada a ambos.*

*+ Tratamiento del ritmo secuencial y proporcionado de la relación hueco-macizo del inmueble preexistente siempre y cuando fuera un elemento de interés en éste.*

*+Conservación de la preexistencia, en su caso recuperando el sentido de la misma, en los frentes de fachada de planta baja para todos aquellos inmuebles que presenten dicho elemento ejecutado en sillería, autorizándose el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso comercial de plantas bajas.*

*+ Los escaparates y letreros habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente prohibiéndose expresamente el retranqueo inmoderado o avance respecto del plano de lectura de huecos.*

*+ Retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 20 cm y de 40 cm el máximo.*

*+ Las puertas de acceso a locales quedarán excluidas de las limitaciones establecidas en el presente artículo de cara a poder dar cumplimiento a la NBE-CPI-91.*

+ Cuando un inmueble cuente con frentes de fachada a calle y cantón, el acceso al núcleo de comunicación vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle.

+ Ejecución de los acabados de fachada en raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc...) en cualquier otra situación.

+ En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos y permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo, compuesto por las plantas altas

#### **Artículo 18. Condiciones de ejecución.**

Las condiciones de ejecución se establecerán en el Proyecto Técnico correspondiente a las obras de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización. Asimismo, la aprobación de este proyecto contará con los informes técnicos y sectoriales pertinentes.

#### **Artículo 19. Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.**

Las propuestas que se ejecuten en desarrollo de este Plan Especial deberán ajustarse a las condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad establecidas en la legislación vigente.

#### **Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.**

Igualmente a lo indicado en el punto anterior, en los correspondientes Proyectos de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización a desarrollar, se establecerán las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

#### **Artículo 21. Condiciones de seguridad en caso de incendio.**

De la misma manera, se remite la valoración del cumplimiento de las disposiciones vigentes en relación con la seguridad en caso de incendio, a la documentación que se presente para la obtención de la Licencia de Edificación.

Firma el arquitecto:

Eduardo Landía Ormaechea



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea N°4, Durango.

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.**

**DURANGO.**

**C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

**C. 1. TIPO DE ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

La ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su título V "Ejecución de la Ordenación Urbanística" establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Aisladas.

Firma el arquitecto:

Eduardo Landia Ormaechea



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea N°4, Durango.

**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.****DURANGO.****D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

El ámbito de ordenación de este Plan Especial de Ordenación Urbana se circunscribe a la parcela del Equipamiento en la C/Zeharkalea nº4 en Durango. Dicha parcela está clasificada en la II revisión de las Normas Subsidiarias de Durango como Suelo Urbano Consolidado, y cuenta con todos los servicios e infraestructuras de urbanización necesarios para su correcto funcionamiento. A la vista de lo anterior, se concluye que las obras de urbanización (cargas) se limitan a la realización de obras complementarias de urbanización en el interior de la parcela. Por dicho motivo, las obras que se proyecten se incluirán en el proyecto o proyecto de edificación que se solicite, y serán ejecutados y costeados por el promotor (en el momento actual, el Ayuntamiento de Durango).

A día de hoy, la intervención de obras de edificación tiene una previsión de coste de 1,5 millones de euros. Si bien, no se derivan aprovechamientos para la administración, al tratarse de una edificabilidad no lucrativa y una edificación de equipamiento público. Por otro lado, el promotor cuenta con fondos propios para su financiación.

Firma el arquitecto:

Eduardo Landía Ormaechea



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA REFORMA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS**  
Calle Zeharkalea N°4, Durango.



**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ANTIGUO EDIFICIO DE CORREOS.**

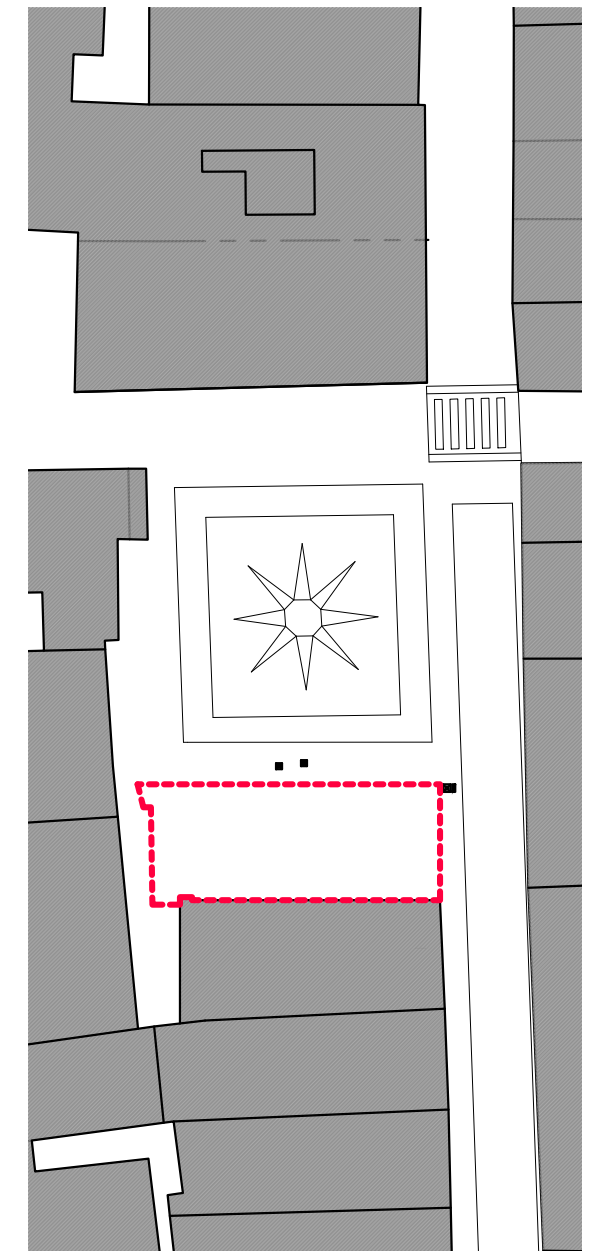
**DURANGO.**

**E. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Se adjunta la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada realizada por la consultoría ambiental AMBIENTALIA 21 a petición del arquitecto redactor de este PEOU.



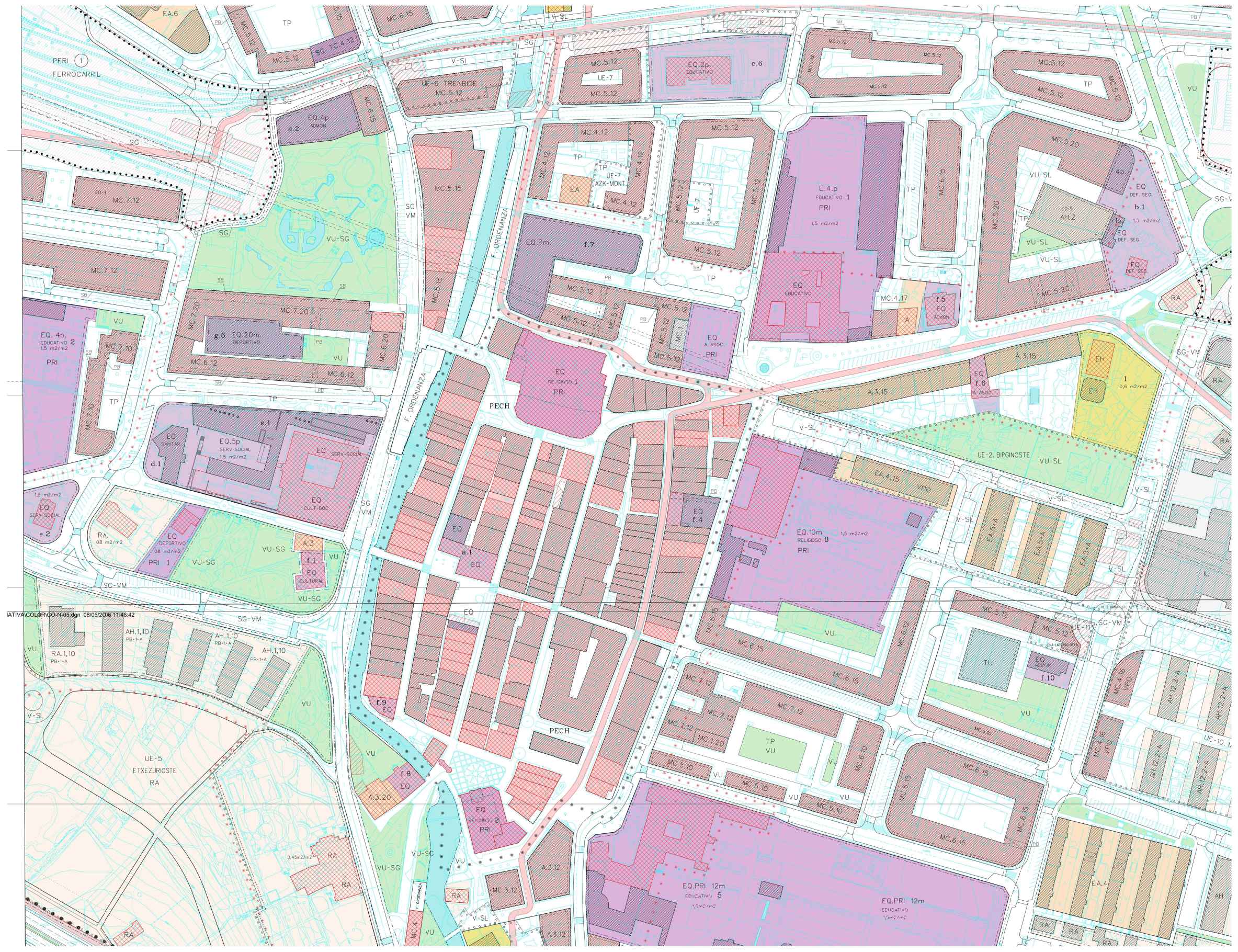
SITUACIÓN ESCALA 1/1000



EMPLAZAMIENTO ESCALA 1/500

SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m <sup>2</sup> )
SOLAR	147,59

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	Revisión. ELE ARKITEKTURA	01



**DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES DE SUELO**

- ○ ○ Límite de Suelo Urbanizable
- ● ● Límite del Suelo Urbano

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA SUELO URBANO**

- MC.p.f. Manzana Cerrada
- EA.p Edificación abierta
- AH RA Agrupado en Hileras Residencial Alzado
- TU Terciario Urbano
- IU Industria Urbana
- EQ Equipamiento
- EQ.PRI Equipamiento PRIVADO
- EH Equipamiento Hostelería
- VU Zona Verde Urbana

**SUELO URBANIZABLE**

- PP- Urbanizable Residencial Sector
- PP- Urbanizable Industrial S. EGUGUITZA II

**SUELO NO URBANIZABLE**

- SG Sistema General/Espacios Libres
- Protección Paisajística
- Sin Vocación de Uso Definido
- Agropecuaria y Campesina

**AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

- UE-1 Unidad de Ejecución - Número
- PECH Plan Especial Casco Histórico
- PERI ① Plan Especial Reforma Interior
- ● ● Límite del PERI/Casco Histórico S. E.G.U.
- ● ● Límite de los PERIS
- Límite de Unidad de Ejecución

**SISTEMAS Y CLASIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTO**

- SG Sistema General
- SL Sistema Local
- CA Cesión Aprovechamiento
- Límite de Sistema
- Límite de Parcela

**PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

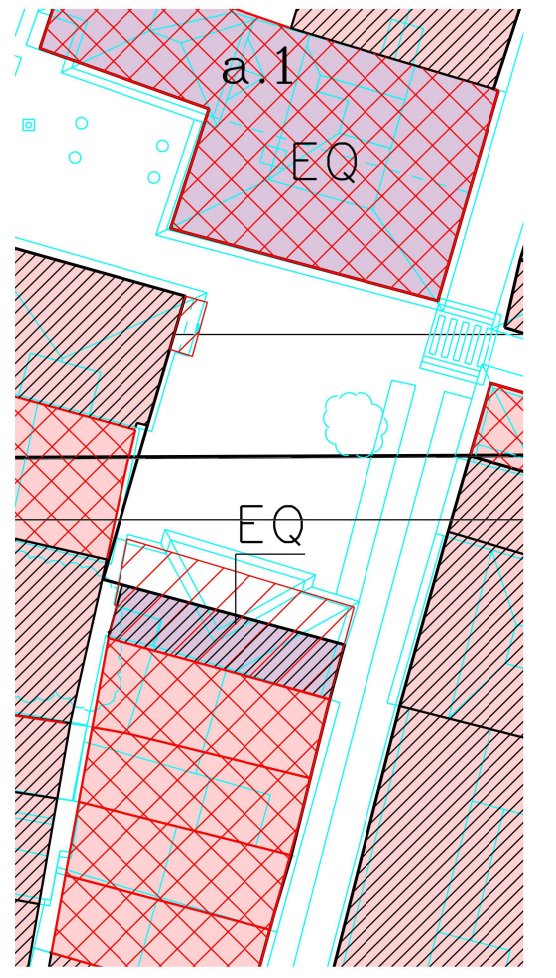
- Edificio a Conservar
- ● ● Límite del Área de Protec. Ambiental

**FUERA DE ORDENACIÓN**

- Elementos Fuera de Ordenación

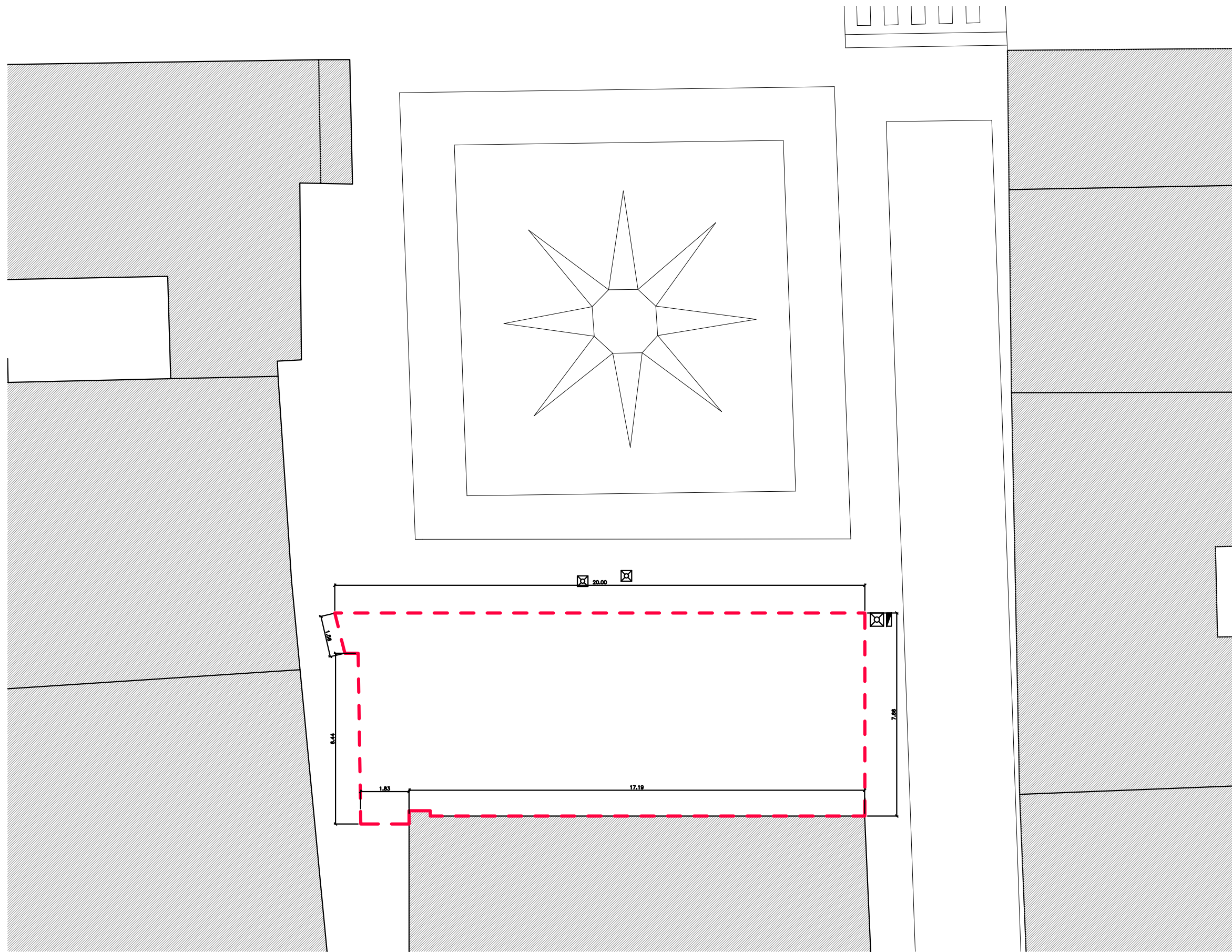
**ORDENANZAS ESPECIALES**

- PB-N\* Piso en Pita Baja y N° de Pits.
- SB-N\* Soportar en Pita Baja y N° de Pits.
- Alineación Principal
- Límite de Edificación



ESCALA 1/250

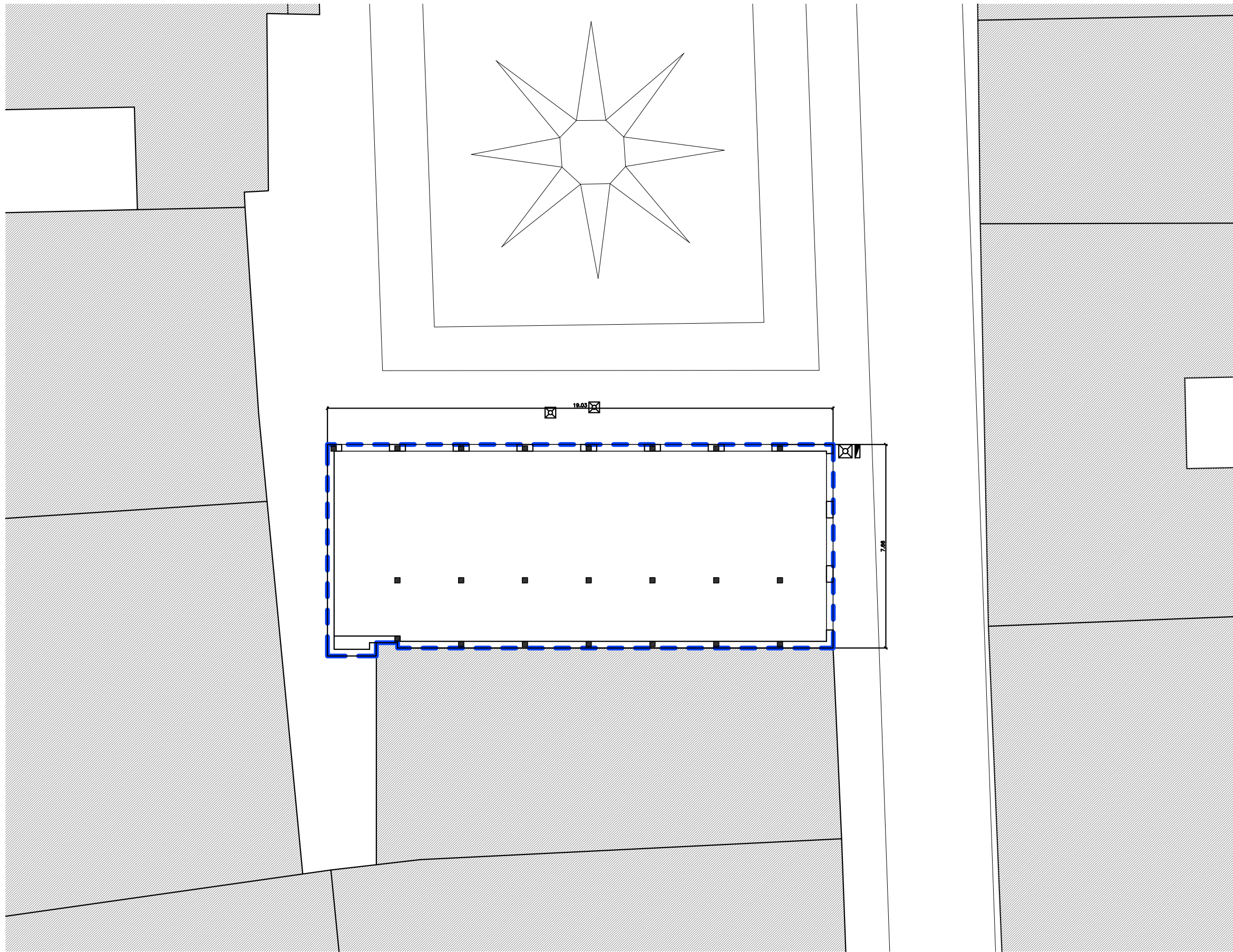
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA Nº4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUAL	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea ELE ARQUITECTURA Eloi Landia Ormaetxea	Revisión.	02



SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m2)
SOLAR	147,59
ALINEACIÓN ACTUAL	

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

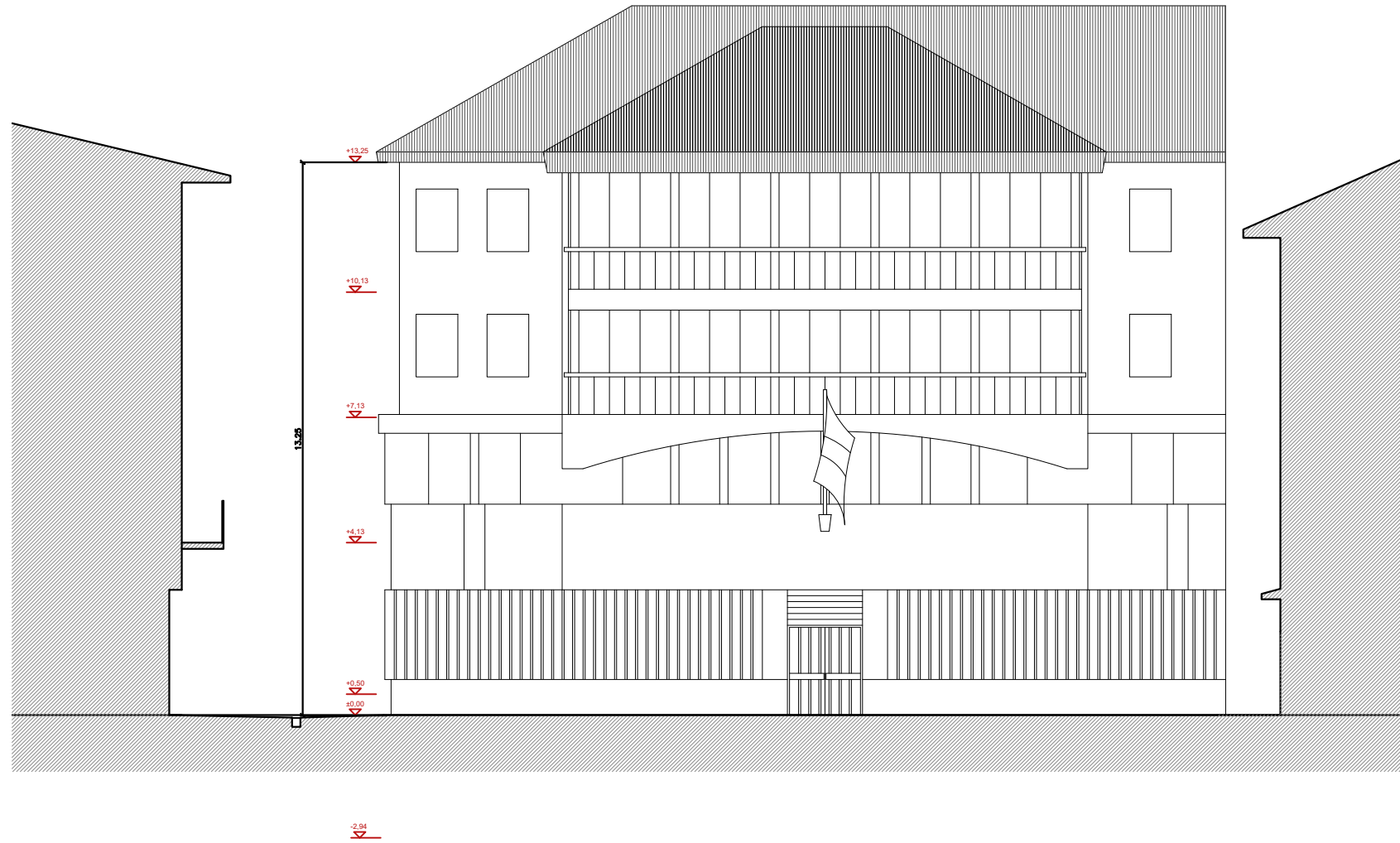
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	ELE ARKITEKTURA	
Revisión.		
		03



PLANTA SÓTANO

SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m2)
OCUPACIÓN EN PLANTA	146,21
ALINEACIÓN	— — —

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	<b>ALINEACIÓN FUTURA</b>	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	Revisión. ELE ARKITEKTURA	04



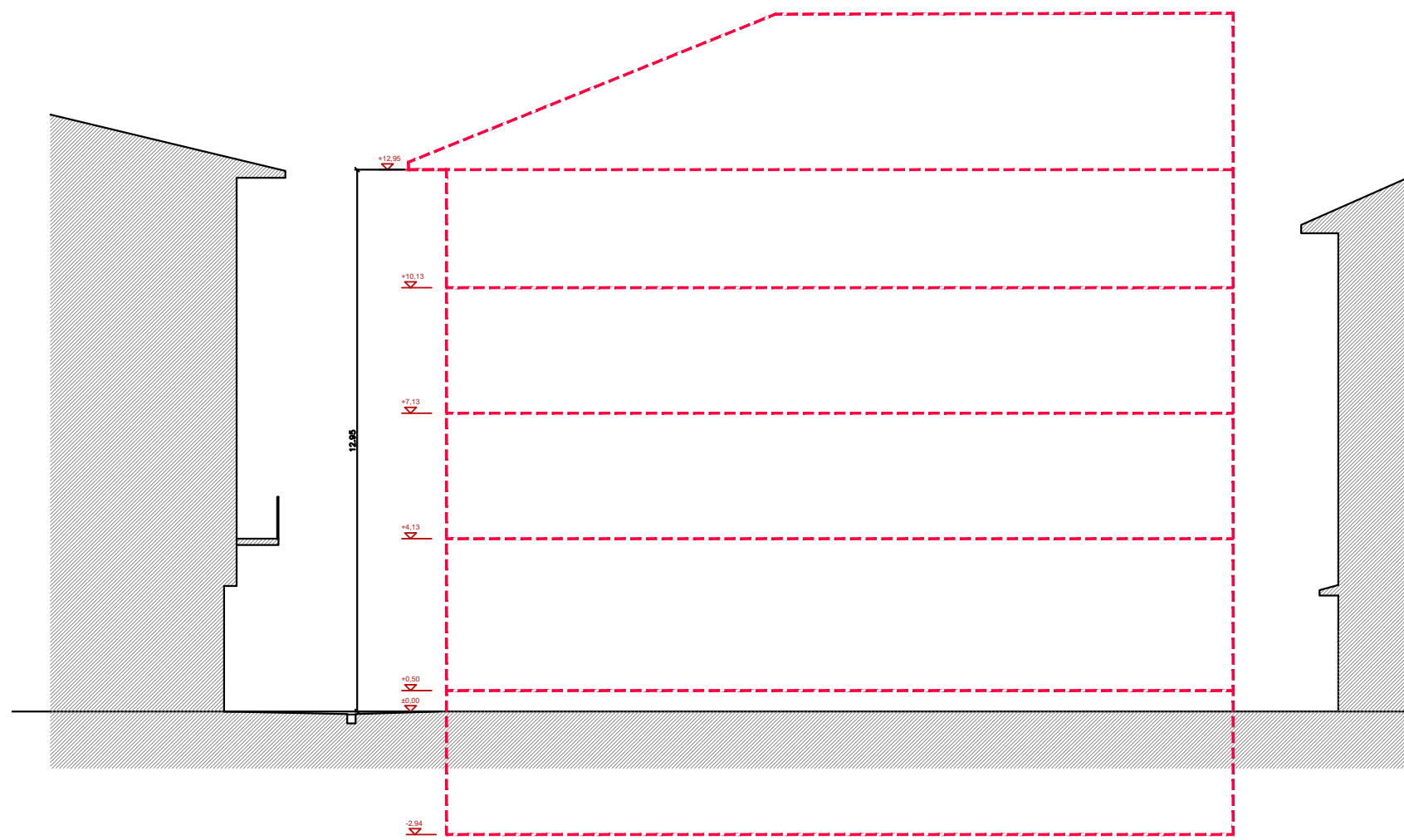
ALZADO NORTE



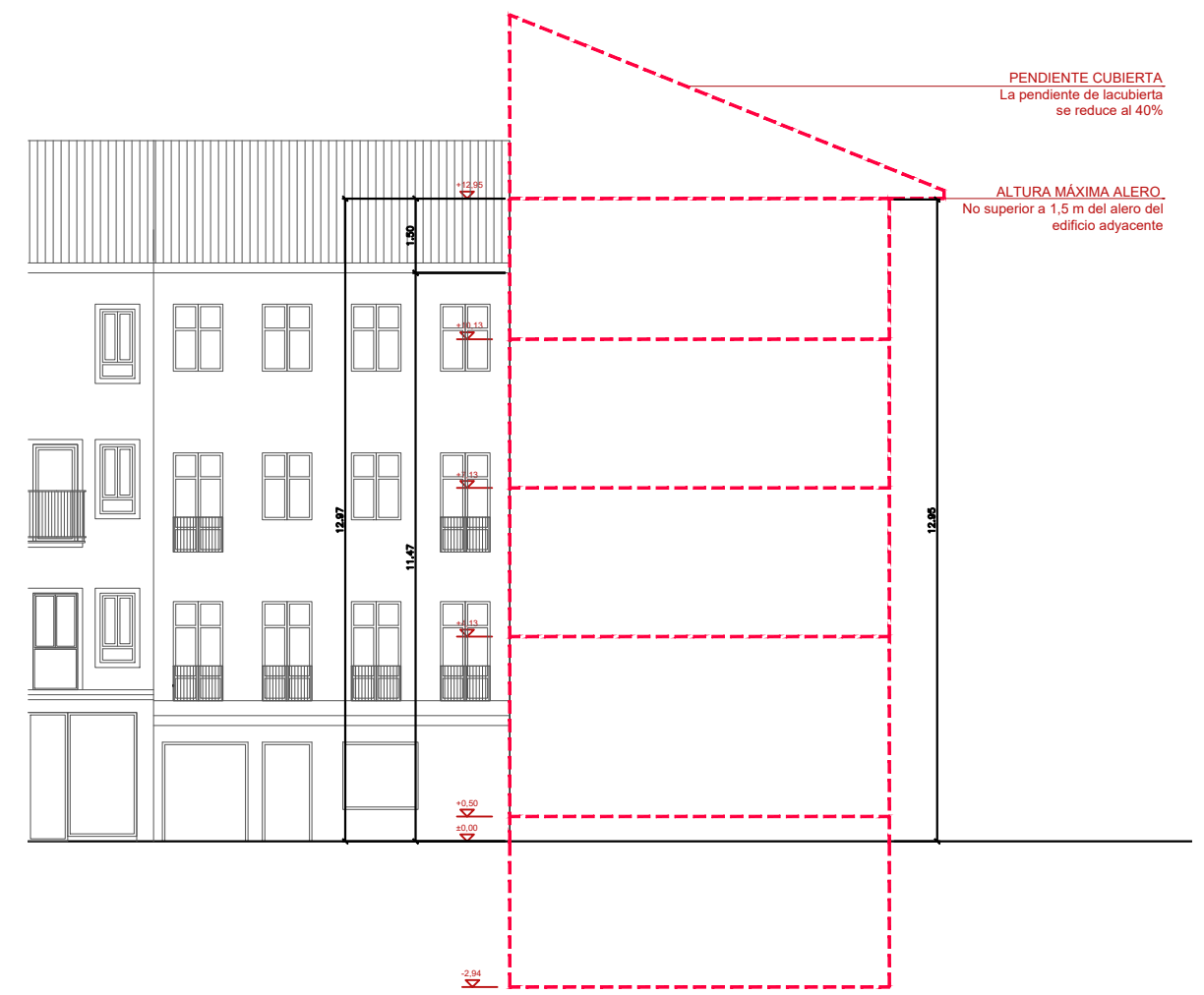
ALZADO ESTE

SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m2)
SOLAR	147,59
ALINEACIÓN	-----

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	ESTADO ACTUAL EDIFICIO	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	ELE ARKITEKTURA	
Revisión.		
		05



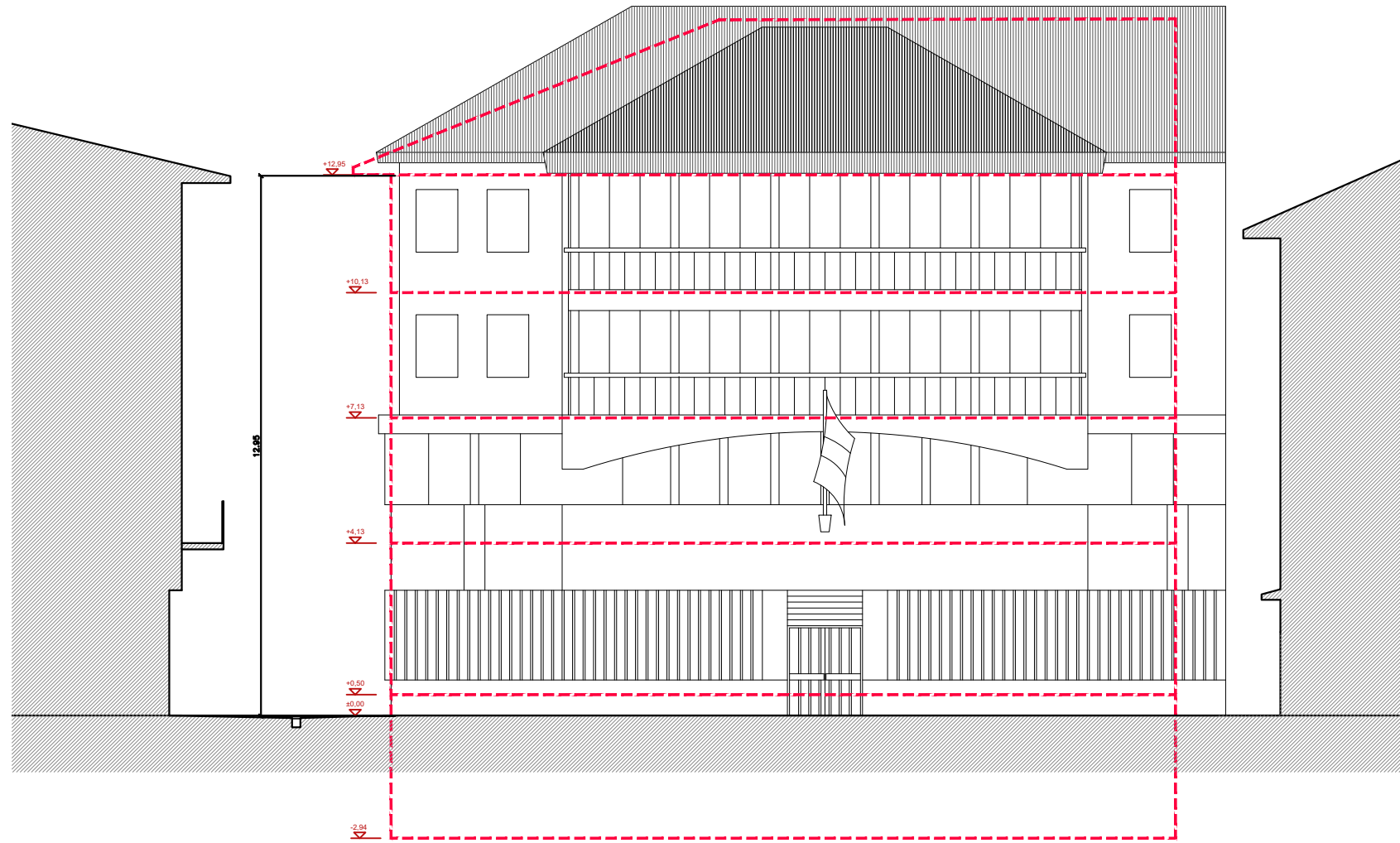
ALZADO NORTE



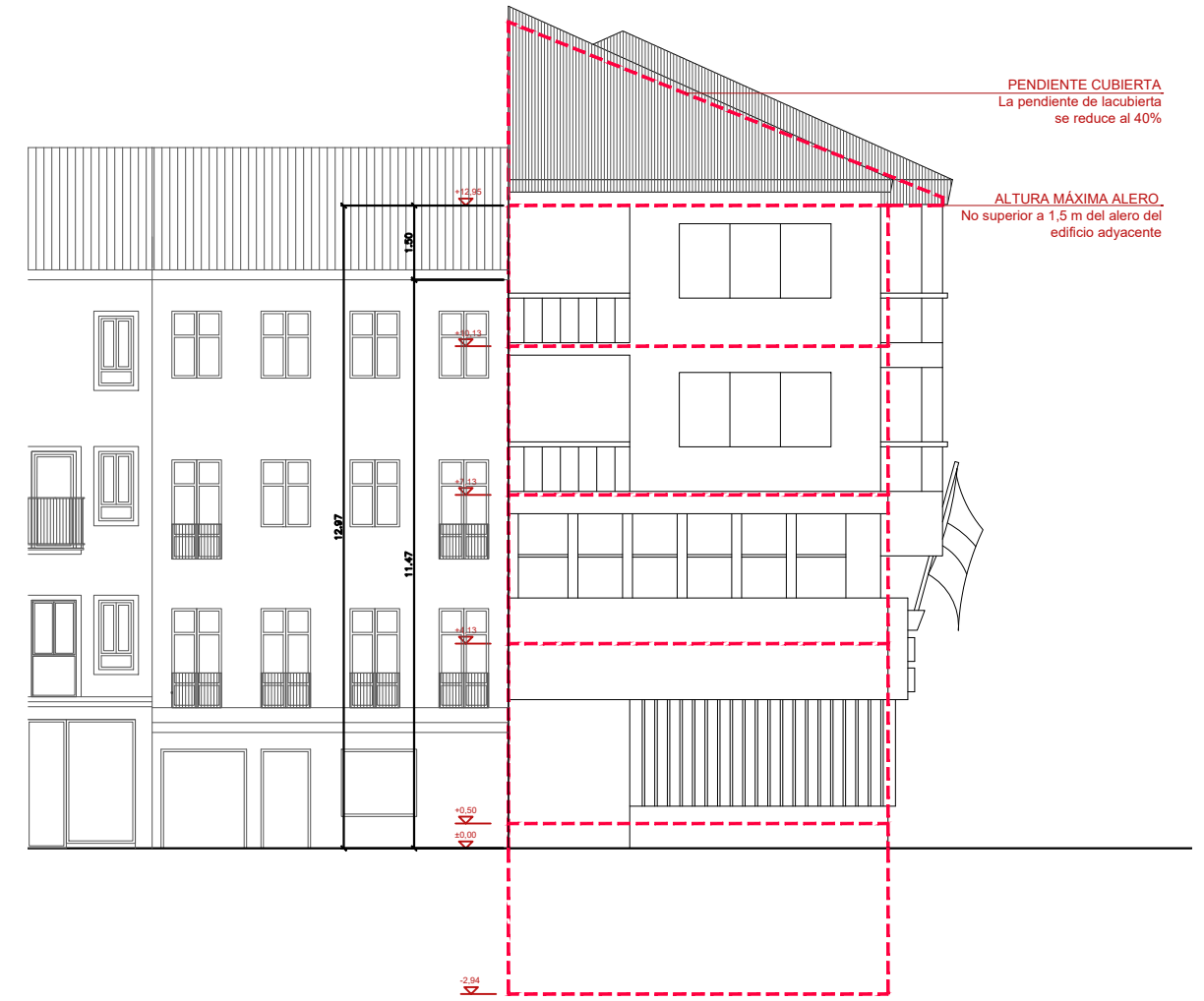
ALZADO ESTE

SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m2)
SOLAR	147,59
ENVOLVENTE	-----

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	ENVOLVENTE FUTURA	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	ELE ARKITEKTURA	
Revisión.		
		06



ALZADO NORTE



ALZADO ESTE

SUPERFICIE SOLAR	
ESTANCIAS	SUP. UTIL (m2)
SOLAR	147,59
ENVOLVENTE	-----

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE LA C / ZEHARKALEA N°4		FASE. PEOU
PROMOTOR Ayuntamiento de Durango	<b>SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL Y ENVOLVENTE FUTURA</b>	MAYO 2023
ARQUITECTOS Eduardo Landia Ormaetxea Elai Landia Ormaetxea	Revisión. ELE ARKITEKTURA	07