

---

## 02. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

### 02.1 UBICACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito objeto de estudio o zona de actuación del PEOU (Plan Especial de Ordenación Urbana) se ubica en el cruce de la calle Zeharkalea (Nº 4) y Artekalea, en el casco antiguo de Durango, al sur de la plaza frente al Ayuntamiento.

Se trata de una edificación sin uso, de construcción relativamente moderna dentro del casco antiguo. Posee una superficie de 145,54 m<sup>2</sup> (19,00 x 7,66 m) en esquina, se decir con 3 fachadas al exterior y una medianera con edificios de tipo gótico. Consta de sótano, baja, tres plantas y bajo cubierta. El punto más alto del tejado a dos aguas es de 17 m respecto a la plaza.



La fachada norte es la que conforma parte de la plaza del ayuntamiento. A la derecha de la imagen la fachada da a una cárcava de acceso restringido



Vista de la fachada desde Artekalea

#### Aspectos clave por sus efectos sobre el medio ambiente o la biodiversidad Urbana

- En los sótanos se encuentra la sala de caldera y un depósito de gasoil.
- La cubierta no es de teja por lo que no permite la nidificación ni refugio de aves o quirópteros (ver apartado de fauna)
- El estado abandono ha sido aprovechado para el uso por paloma bravía doméstica.

#### Aspectos discordantes con la legislación actual

- Las cubiertas poseen una inclinación del 50 % y en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH) se establece entre el 30 y 40 %.
- No posee condiciones de accesibilidad según el Decreto 68/2000

## 02.2 JUSTIFICACIÓN

Este PE se redacta para poder realizar el proyecto de rehabilitación del edificio y dar respuesta a las necesidades del municipio sin tener que derruir una edificación existente y aprovechando el patrimonio existente.

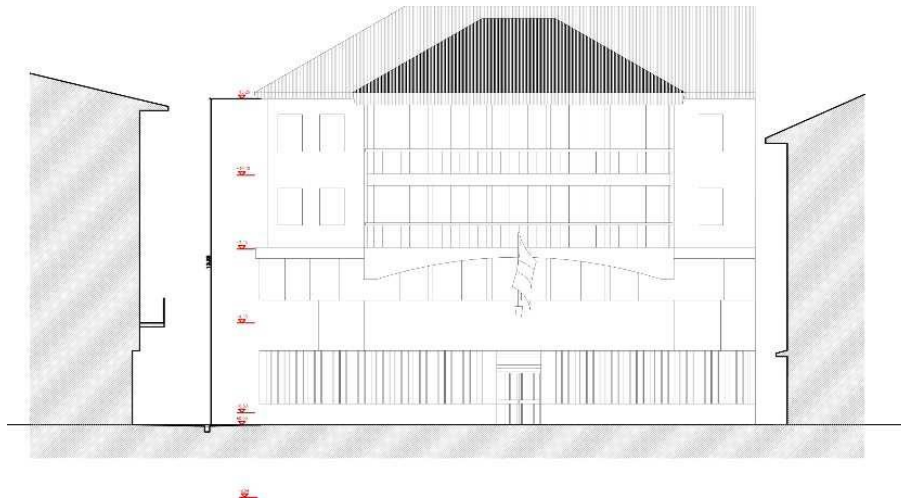
Por tanto, es necesario modificar la calificación pormenorizada del edificio pasando de estar fuera de ordenación a consolidarse como equipamiento. De este modo se podrá rehabilitar, utilizando los criterios del decreto 4/1997, manteniendo la edificabilidad sin aumentar la ocupación en planta,

*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.*



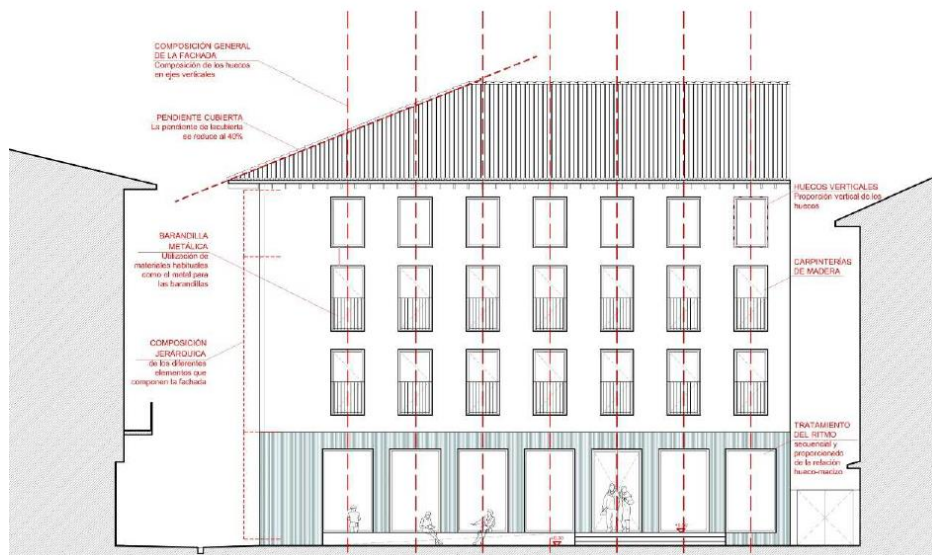


*Imagen tomada del PE*

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

Esta alternativa propone la consolidación del edificio y su habilitación como equipamiento para usos sociales y culturales. Las claves son:

- Eliminación de vuelos y retranqueos.
- Respeto de las alturas máximas y pendientes de cubiertas.
- Se mantiene la estética del casco antiguo.
- Se garantiza el cumplimiento del CTE.
- Se elimina la chimenea que entorpece la entrada a la cárcava.



*Imagen tomada del PE*