

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
FEBRERO 2015

## MEMORIA





**MEMORIA**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y  
CONSERVACIÓN - CASCO HISTÓRICO DE ERMUA**

Documento Aprobación Definitiva. Febrero 2015



## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 GENERALIDADES.....   | 1         |
| 1.2 ANTECEDENTES.....  | 2         |
| 1.3 DELIMITACIÓN DEL ARI. JUSTIFICACIÓN.....                                   | 5         |
| 1.4 OBJETIVOS DEL PLAN.....  | 6         |
| 1.5 EL DECRETO 317/2002 DEL GOBIERNO VASCO.....                                | 7         |
| <b>2.- CONCLUSIONES DE INFORMACIÓN. CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....</b>            | <b>9</b>  |
| <b>3.- METODOLOGÍA.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>4.- RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....</b>              | <b>15</b> |
| <b>5.- INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.....</b>                            | <b>17</b> |
| 5.1 DEFINICIÓN DEL REGIMEN DE REHABILITACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN.....          | 17        |
| 5.2 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....                                 | 18        |
| <b>6.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: EDIFICACIÓN.....</b>                 | <b>21</b> |
| <b>7.- ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....</b>                        | <b>23</b> |
| <b>8.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: ESPACIOS PÚBLICOS.....</b>           | <b>25</b> |
| <b>9.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.....</b>                                     | <b>27</b> |
| <b>10.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.....</b> | <b>29</b> |
| <b>11.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....</b>                        | <b>31</b> |
| 11.1 BIENES CULTURALES INVENTARIADOS.....                                      | 31        |
| 11.2 ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.....                                     | 32        |
| <b>12.- INFRAESTRUCTURAS.....</b>  | <b>33</b> |
| <b>13.- TRÁFICO RODADO Y APARCAMIENTO.....</b>                                 | <b>35</b> |
| <b>14.- DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.....</b>                             | <b>37</b> |
| 14.1 TRAMITACIÓN SEGÚN DECRETO 317/2002.....                                   | 38        |
| 14.2 TRAMITACIÓN SEGÚN LEY 2/2006 DEL SUELO Y URBANISMO.....                   | 38        |
| <b>15.- REVISIÓN DEL PEPCH.....</b>  | <b>41</b> |
| <b>16.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....</b>                    | <b>43</b> |
| 16.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPCH.....                                    | 44        |
| 16.2 RESULTADOS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PEPCH.....           | 45        |



# 1.- INTRODUCCIÓN

## 1.1 GENERALIDADES

La elección de la figura del Plan Especial como instrumento de ordenación pormenorizada, se justifica a partir del contenido de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco en su artículo 69: ámbito y contenido de los planes especiales:

*"1.- Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*

*2.- La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*

*3.- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable."*

Por otra parte, según el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado se especifica, en su artículo 10: Planes Especiales de Rehabilitación:

*"1.- La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.*

*2.- La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación."*

Por otra parte, en la Ley 2/2006, su artículo 72 define el Plan Especial de Protección y Conservación dentro de los distintos tipos de planes especiales regulados, siendo éste el idóneo para obtener los objetivos perseguidos por este Plan en concreto.

Por tanto, según lo establecido en estas leyes este documento se denominará "PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL CASCO HISTORICO DE ERMUA", en adelante PEPCH.

En resumen, el Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico de Ermua se redacta de acuerdo al contenido de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, a la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, a la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## 1.2 ANTECEDENTES

Previa la redacción del presente documento ha existido en el ámbito estudiado distintas figuras que han ido regulando su tramitación urbanística:

### DECLARACIÓN DEL CASCO HISTORICO COMO AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (A.R.I)

Con fecha de 18 de julio de 1986 y según la Orden del Departamento de Política Territorial y Transportes se incoa el expediente de declaración del Casco Histórico de Ermua como Área de Rehabilitación Integrada (BOPV N°168 del 3 de septiembre de 1986)

### PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE ERMUA.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Ermua fue aprobado definitivamente por el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia con fecha de 16 de marzo de 1990.

Este documento del Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico de Ermua (PEPCH) acompaña su tramitación con la del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ermua, por lo tanto, al ser una tramitación paralela, su aprobación definitiva se corresponderá con la misma aprobación del citado Plan General.

El Ayuntamiento de Ermua en sesión plenaria celebrada el día 28 de octubre de 2009, acordó iniciar los trabajos de revisión del PGOU de Ermua y PEPCH del Casco Histórico de Ermua, mediante sesión celebrada el 30 de junio del 2010 acordó la adjudicación a la empresa MECSA S.A.; que se formalizó mediante Decreto número 1707/2010 de 22 de julio firmándose el contrato en septiembre de 2010 e iniciándose los trabajos en octubre del 2010.

Las propuestas incorporadas en la nueva ordenación fueron expuestas de forma integrada con el Avance del Plan general, que se expuso al público durante el plazo de dos meses. El acuerdo de exposición pública fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 62, de fecha 28 de marzo de 2012, en la edición general del diario EL CORREO los días 28 y 30 de marzo y en el tablón de anuncios digital de la Web municipal.

Una vez expuesto al público y atendidas las sugerencias presentadas a ambos documentos, el Ayuntamiento de Ermua realiza una propuesta de acuerdo (18 de julio de 2012) sobre criterios a

seguir para la redacción del PGOU de Ermua y PEPCH del Casco Histórico de Ermua de cara a su aprobación inicial.

MECSA S.A. presenta el 30 de abril de 2013 la solicitud para la cesión del contrato administrativo firmado con el Ayuntamiento de Ermua para la elaboración de la revisión y adaptación del PGOU de Ermua a la legislación vigente. Mediante Decreto de Alcaldía del 10 de mayo de 2013 se autoriza la cesión del citado contrato a la empresa TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P. formalizándose con escritura pública el 3 de julio de 2013. Señalar que pese al cambio de la empresa se mantiene la casi totalidad del equipo redactor.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2014 aprobó inicialmente el PGOU de Ermua y PEPCH del Casco Histórico de Ermua, para someterlo a trámite de exposición pública para alegaciones. Ambos documentos fueron sometidos a información pública durante el plazo de 45 días naturales, mediante publicación en el BOB nº 51 de 14 de marzo de 2014; en el periódico EL CORREO de fecha 14 de marzo de 2014 y en el tablón de anuncios digital de la Web municipal entre los días 14 de marzo y 28 de abril de 2014.

Asimismo los documentos han estado a disposición de las personas interesadas, en la exposición permanente ubicada en la Ermita de San Antonio y en las exposiciones temporales situadas en los locales de Avda. Gipuzkoa nº 37 y C/ Zubuiarre nº 35.

Durante el periodo de exposición pública se han formulado 4 alegaciones y se ha recibido 1 informe de administración pública con competencia sectorial:

- 1 Alegación. JOSE MANUEL BLANCO que solicita incluir la Modificación Puntual del PEPCH (Zubuiarre 9) aprobada en el BOB núm. 33 de 17 de febrero de 2011. No conlleva cambios, ya que en el documento de PEPCH expuesto al público si incorpora los cambios de la Modificación Puntual aprobada.
- 2 Alegación. Grupo político EH BILDU. Se estima parcialmente al incorporar el caserío Aldapakua (Travesía Erdikokale 1) en el catálogo como Edificio de Interés Ambiental con derribo parcial, pero se desestiman el resto de cuestiones.
- 3 Alegación. MIKEL YARZA. La altura del edificio es SS+B+3+BC mientras que en la ficha del PEPCH figura SS+B+3. Esta situación se da en prácticamente el resto de inmuebles del Casco Histórico, ya que desde su normativa se obliga al mantenimiento o construcción de cubiertas inclinadas, lo que genera espacios utilizables bajo cubierta. Entendiendo que la normativa del PEPCH autoriza el bajo cubierta o entrecubierta existente en la actualidad, no es necesario modificar lo que se solicita.

En este sentido, y viendo que esta situación se da en otros inmuebles, ya que en el documento vigente, figura expresamente este aspecto en un 8% de los casos sin que se cite en el resto, cuando de acuerdo a las condiciones señaladas en el PEPCH está permitido en todos los casos. Puesto que la determinación general prevalece sobre las cuestiones puntuales, se opta por unificar el criterio en el PEPCH, eliminando de las fichas la situación de bajo cubierta en el apartado de "número de plantas". Se desestiman el resto de cuestiones.

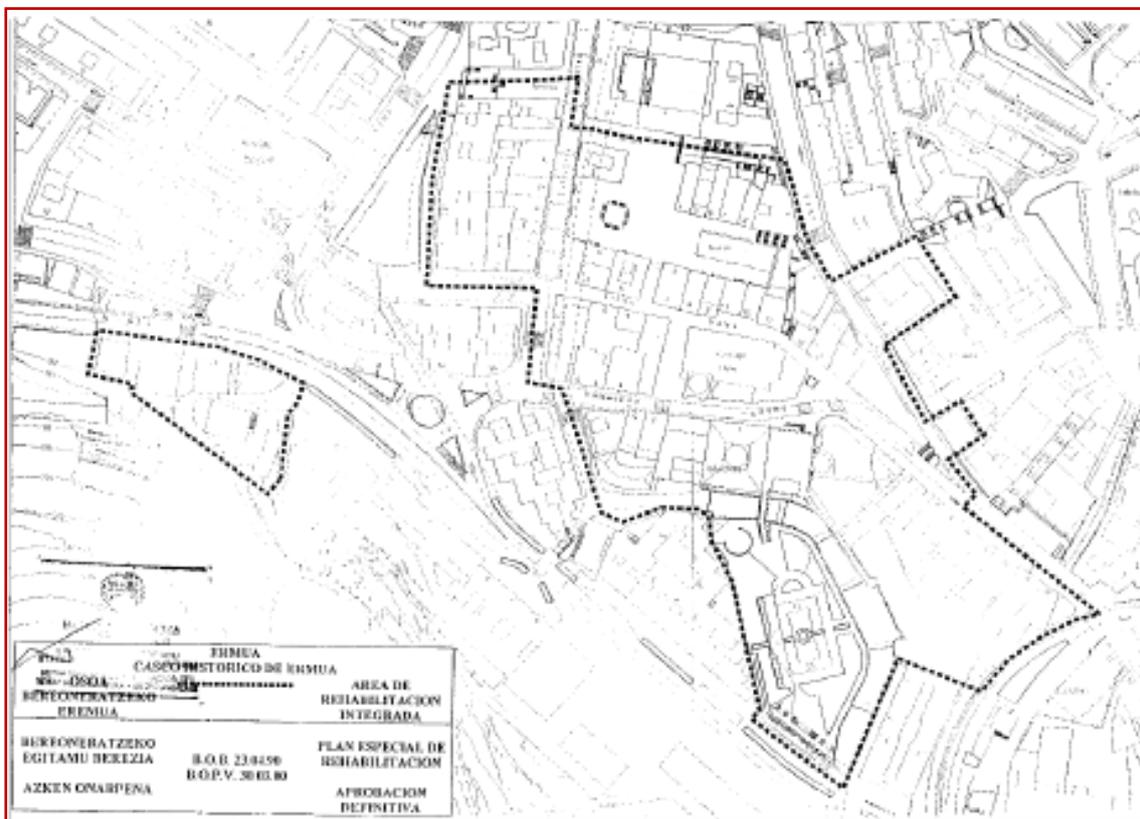
- 4 Alegación. DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL EJ-GV. Se estima parcialmente al incluir en la documentación del PEPCH los siguientes aspectos:

- La zona Arqueológica Inventariada del Casco Histórico (documentación gráfica y en la Normativa General), recogiendo la delimitación definida, la descripción del elemento y las determinaciones establecidas en la declaración BOPV núm.194 de 11 de octubre de 1994.
- Aunque en la actualidad son dos (Casa-Torre y Molino-Matxin) las zonas que cuentan con Presunción Arqueológica, se recogerá también la Casa Zarra, aplicándole con carácter cautelar el Régimen de Protección que establece la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural.
- Se recogerá el Palacio Zarra (Izelaieta 14) como Monumento Histórico-Artístico y se modificará la "Categoría de Intervención" que será del tipo Restauración Científica.
- Se mantiene la casa Eizaga-Etxeberria (Goienkale 2), como Edificio de Interés Ambiental, dado que se ha intervenido en él hace años acorde a esta categoría de protección tal y como tenía asignado el PEPRICH vigente, entendiéndose que no corresponde por este motivo asignarle una categoría superior al carecer de los valores arquitectónicos que se presuponen en el informe.
- El resto de cuestiones o bien no se estiman o bien el criterio municipal opta por recogerlas de otra manera.
- 5 Alegación. Construcciones Arrisu S.L.. Se acepta la alegación (Cardenal Orbe 4) debiéndose subsanar la altura de cornisa manteniendo la existente (11,50 m).

El presente documento incorpora los aspectos señalados y otros pequeños ajustes motivados por la estimación de las citadas alegaciones en el conjunto de los documentos de PGOU de Ermua y PEPCH del Casco Histórico de Ermua.

### 1.3 DELIMITACIÓN DEL ARI. JUSTIFICACIÓN

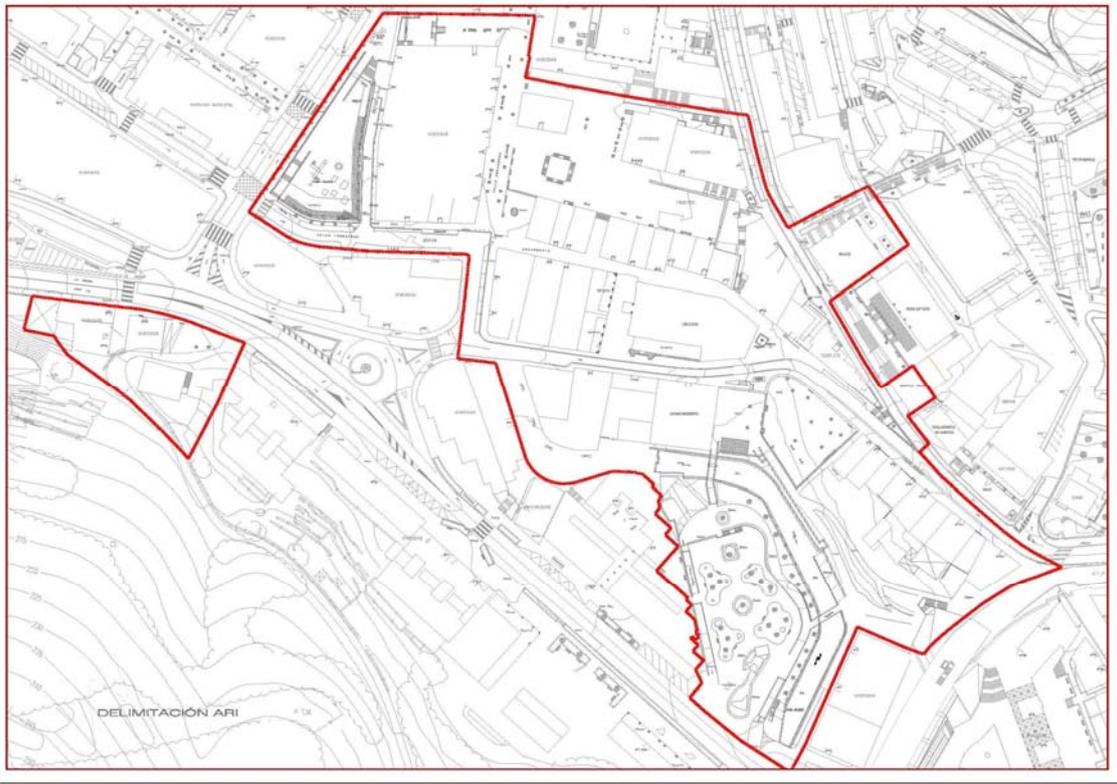
Como se explicó anteriormente, en el BOPV N°168 de 3 de septiembre de 1986 se publica la orden del Departamento de Política Territorial y Transportes sobre incoación del expediente de declaración del Casco Histórico de Ermua como Área de Rehabilitación Integrada. Posteriormente, en el BOPV N° 95 de 22 de mayo de 2000, se publica la Orden de 3 de abril de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre declaración del Casco Histórico de Ermua como Área de Rehabilitación Integrada, con la siguiente delimitación.



La delimitación que se plantea en el presente documento respeta los mismos límites que se planteaban para el Área de Rehabilitación Integrada establecidos en la aprobación.

Sin embargo se amplía en algunos puntos abarcando espacios de interés para el Casco Histórico y que consideramos es importante incluir, como por ejemplo el espacio ocupado por Goiko Plaza.

De esta manera, el ARI abarca los elementos más significativos que desde el punto de vista de la arquitectura y la ordenación urbanística, se pueden considerar de valor histórico y, por lo tanto, susceptibles de la protección o mejora que las actuaciones de rehabilitación conllevan.



La superficie medida sobre el plano topográfico digitalizado, es de aprox. 37.216,59 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 OBJETIVOS DEL PLAN

Este plan tiene como objetivo principal posibilitar la rehabilitación, orientándola a la protección, a la restauración y a la conservación de aquellos elementos que conforman el patrimonio urbanizado y edificado dentro del Área de Rehabilitación Integrada (ARI) de Ermua, así como su puesta en valor y la mejora del tejido urbano. Esto tiene como finalidad mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mantener la población actual y reactivar la actividad económica, así como reforzar aquellos equipamientos que den servicio a la población (culturales, recreativos, Administrativos, etc.)

Además es importante conservar la identidad y la imagen del Casco de Ermua, realizando actuaciones comedidas en la rehabilitación de fachadas, manteniendo también sus alineaciones originales en la medida de lo posible e igualar las alturas de los aleros para darle continuidad a los techos de los conjuntos de edificaciones.

Para obtener un resultado satisfactorio, se tendrán en cuenta todos aquellos condicionantes que se presenten, ya sean ambientales, urbanísticos, topográficos, etc., considerando a su vez el estado actual de cada una de las edificaciones que conforman dicho Plan.

Los objetivos del Plan Especial deberán ir de la mano y ser compatibles con lo estipulado, según sea el caso, en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, que se encuentra actualmente en revisión.

## 1.5 EL DECRETO 317/2002 DEL GOBIERNO VASCO

En respuesta a la Administración vasca con respecto a la rehabilitación integrada, se promulgó el 5 de diciembre de 1983 el decreto 278/1983 sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, ya derogado y actualmente sustituido por el DECRETO 317/2002, DE 30 DE DICIEMBRE, SOBRE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO, siendo este al cual se acoge esta propuesta.

El citado decreto se enmarca dentro de la inquietud por el deterioro físico y social a que se hallan sometidas determinadas áreas históricas de las distintas ciudades de Euskadi, deterioro producido por causas variadas que van desde la inadecuación del planeamiento urbanístico, hasta la falta de un marco urbanístico y sobre todo financiero que posibilite el mantenimiento y mejora, a través de actuaciones de rehabilitación, del patrimonio edificado, y lógicamente dentro de él, de su mayor componente cuantitativo y cualitativo desde un punto de vista social como es la edificación con uso de vivienda.

El propio Decreto señala que la rehabilitación debe ser contemplada con un criterio amplio, que posibilite tanto la inmediata mejora de la calidad de las viviendas existentes, como el impulso a la posibilidad de obtener equipamientos primarios y realizar operaciones de mejora de la calidad de los trazados y de los acabados de los espacios urbanos de dominio y uso público.

Con estas directrices se redacta el Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Histórico de Ermua.



## 2.- CONCLUSIONES DE INFORMACIÓN. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Habiendo transcurrido más de veinte años desde la aprobación del Plan Especial su grado de ejecución ha sido bastante alto, siendo los resultados visibles.

La Plaza del Cardenal Orbe que es uno de los conjuntos más significativos del Casco Histórico ha sido objeto de una importante remodelación en su pavimentación, en su equipamiento, con la construcción de un nuevo Kiosco y en la edificación circundante. Especialmente significativa ha sido la demolición de los dos edificios municipales que ocupaban el nº 3 (Ayuntamiento y Hogar del Jubilado) que ha ampliado el espacio de la plaza hacia Kantabria Zeharbidea. Dicha demolición, no prevista inicialmente, ha dejado la medianera del nº 4 a la vista lo que ha llevado a su decoración mediante un mural que recrea la edificación preexistente. Además se ha procedido a la renovación del edificio nº 8 y a la reforma del 7. También se han renovado los números 1 y 15 de Erdikokale, cuyas traseras dan a la Plaza.

Precisamente en Erdikokale, a parte de las renovaciones señaladas se han reedificado los nº 4 y 6 y se ha reformado el nº 13 (con trasera también a Cardenal Orbe), y los números 19, 21, 23 y 25 (con traseras a Goienkalea). En estos tres últimos se ha instalado los Servicios Sociales Municipales y el Centro de Jubilados Paisaleku

La labor más importante llevada a cabo ha venido de la mano de la rehabilitación del patrimonio histórico. En el momento de aprobar el PEPCH había sido recientemente restaurado el Palacio del Marqués de Valdespina, para su uso como Casa Consistorial. A esta actuación le siguieron la rehabilitación de Torretea Etxea y su adecuación como sede de diversos servicios ciudadanos (desarrollo local) y la del Palacio de Lobiano y su adecuación para su uso como casa de cultura.

Del Palacio Zarra se ha rehabilitado el nº 12 de la calle Izelaieta, como casa de la Mujer y se ha perdido gran parte de la planta baja del nº 16, que se correspondía precisamente con el edificio originario del siglo XVI en la que destacaban un interesante espolón en papo de paloma que se ha perdido y un gran arco de medio punto con amplias dovelas de sillería de las que sólo se conserva el salmer derecho. Queda pendiente la rehabilitación del cuerpo principal, del siglo XVIII.

Como principales tareas pendientes estarían la demolición de la construcción adosada a la Iglesia de Santiago y de los edificios de la Travesía Erdikokale, la restauración del cuerpo central del Palacio Zarra y de las fachadas traseras de los edificios de la calle Izelaieta que dan al parque del Marqués de Valdespina donde se han iniciado las actuaciones encaminadas al derribo de añadidos situados en los jardines o huertos.

Analizando el estado actual del Casco Histórico de Ermua y teniendo en cuenta los objetivos de este Plan según lo estipulado en el Artículo 10.1 del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, se

diagnosticaron ciertos problemas urbanos en dicho Casco para la definición y alcance de las propuestas del PEPCH, por lo que se definió un sistema de objetivos a considerar en la rehabilitación del mismo. De cara a esta revisión se ha considerado oportuno mantener ese mismo principio rector adaptándolos a la nueva situación a pesar de que ciertos problemas y objetivos no han perdido vigencia con el paso del tiempo aunque en menor intensidad. Estos objetivos son resumidos aquí, definiendo los criterios de actuación que en este documento se desarrollan en los distintos aspectos que contempla:

1. Problemas y objetivos relativos a la delimitación del casco.

Problemas:

- Desvirtuación de algunas tipologías tradicionales.
- Aparición en los bordes de edificaciones, claramente agresivas, que se contraponen al casco.
- Existencia de espacios libres que no suponen definición de los bordes.

Objetivos:

- Delimitar los bordes con el tratamiento y la construcción física de los mismos.
- Conjugar la permanencia de tipologías tradicionales con nuevos trazados.
- Continuar en la línea de mitigar el impacto de los elementos ya construidos más agresivos frente a las edificaciones tradicionales.

2. Problemas y objetivos relativos a la edificación.

Problemas:

- Existen algunos edificios que se encuentran en mal estado.
- Algunos de los edificios que a pesar del buen estado que presentan cuentan con escasas condiciones higiénicas de ventilación e iluminación.
- En muchos casos, debido a la importante disgregación de la propiedad, han aparecido viviendas muy pequeñas.
- Se han realizado importantes sustituciones de las tipologías tradicionales.
- Existe un alto nivel de agresión por parte de las actuaciones anteriores a la aprobación del PEPCH.

Objetivos:

- Mantener el interés del casco como lugar con atractivo residencial.
- Prever actuaciones mixtas particulares-Administración que promuevan saneamientos integrales en la edificación, con nuevas instalaciones y columnas de baños.
- Conservar aquellos edificios que mantengan, cuando menos, un simple interés ambiental, permitiendo e incentivando obras de reforma y aprovechamiento.

- Establecer una renovación respetuosa, con el estudio pormenorizado del tipo de vivienda y de la ordenación en sus valores urbanos. Esto es posible si se tiene en cuenta el escaso tamaño del casco.
  - Establecer una adecuada ocupación en casos de renovación, con delimitación de alineaciones y alturas de la edificación.
  - Hacer operativas las operaciones de renovación.
3. Problemas y objetivos relativos al equipamiento y espacios públicos.

Problemas:

- Hay espacios públicos actualmente deteriorados con un alto potencial urbano.
- Las características del espacio público condiciona en cierto modo la percepción del comercio y la vida social en el centro.

Objetivos:

- Liberar suelo si fuera necesario para actuaciones de tipo dotacional.
- Ampliar y urbanizar las distintas zonas dedicadas a espacios públicos aumentando la oferta existente en este sentido.
- Tratar el espacio público como elemento dinamizador de la vida social y el comercio creando nuevos flujos y transmitiendo unidad.
- Mejora y arreglo de los espacios urbanos ya urbanizados.

4. Problemas y objetivos relativos a la escena urbana.

Problemas:

- La edificación anterior al PEPCH ha modificado la uniformidad de alturas, la continuidad de aleros, la coherencia de los materiales, etc.
- La aparición de grandes medianeras supone un importante corte visual.
- Aun quedan fachadas, cornisas, aleros, etc., de las casas tradicionales muy deteriorados.
- Existe un buen arbolado en determinadas zonas, no así en otras que aparece como insuficiente.

Objetivos:

- Conservar el carácter del casco histórico.
- Promover una política municipal que atienda a la rehabilitación de fachadas.
- Arbolar algunas zonas.
- Acomodar los medianiles actualmente agresivos.
- Acomodar las nuevas edificaciones que vayan produciéndose en el casco al carácter del mismo.



### 3.- METODOLOGÍA

En lo que respecta a la edificación, el PEPCH realizó un pormenorizado estudio inmueble por inmueble para la determinación de las categorías de intervención y rehabilitación. Es por ello que, contando con la información artística, constructiva y socio-económica particularizada para cada inmueble, se ha ido revisando y actualizando caso por caso, estableciendo en cada uno de ellos las posibilidades de adecuación de los estándares de vida que exige nuestra sociedad, las obras a realizar para la consecución de estos objetivos y para la consolidación o el mantenimiento de la edificación en perfecto estado y, en último término, su viabilidad de gestión y su conveniencia económica, llegándose de esta forma a la determinación del régimen urbanístico que ha de regir sobre la parcela.

El valor histórico-artístico de algunos edificios ha sido también determinante. Pero, en general, el interés de la rehabilitación como aprovechamiento de un recurso existente y como mantenimiento de un legado histórico, matizado por la creencia en la necesidad de nuevas intervenciones en los cascos que sustituyan edificaciones anteriores y produzcan una convivencia presente-pasado, fructífera y enriquecedora y en la que resida la vitalidad de esa parte tan especial de la ciudad, ha sido y sigue siendo, la principal causa de las determinaciones tomadas. La fosilización del casco puede ser, y de hecho es, tan peligrosa como la intervención indiscriminada a la que estábamos acostumbrados. Las especiales características que presenta el Casco Histórico de Ermua, sus escasas dimensiones con respecto al conjunto de la ciudad, hacen que estas consideraciones deban ser precisamente ajustadas, porque si ese pequeño trozo de la ciudad de Ermua es el depositario de la memoria de sus habitantes y por lo tanto debe ser especialmente preservado, es también el corazón de una ciudad que ha crecido desordenada y desafortunadamente, lo que ha generado toda una suerte de problemas de difícil solución, y por ello y para intentar paliar en la medida de lo posible esos problemas el Casco Histórico debe permanecer vivo, manteniendo una oferta habitacional y de equipamiento urbano y social lo más alta posible en calidad ya que no puede hacerlo en cantidad. Son, por lo tanto, soluciones de pacto y convivencia histórica las únicas que lo mantendrán vivo como parte de la estructura orgánica de la ciudad.

La revisión actual del plan especial mantiene el mismo espíritu de conservación pretendiendo salvaguardar los valores culturales, artísticos e históricos en un espacio en el que durante la vigencia del PEPCH se ha intervenido eficazmente produciendo una verdadera transformación de su percepción. Las obras acometidas han permitido mantener ese carácter de centralidad activo para el municipio. Las intervenciones sobre los edificios de mayor de valor histórico-artístico garantizan con un adecuado mantenimiento una imagen saludable del casco.

Es importante destacar que a pesar de coincidir plenamente en los objetivos generales expuestos y regulados por el PEPCH durante sus años de vigencia, en la presente revisión se ha corregido un criterio de ordenación con cierta incidencia. A lo largo de los años de vigencia del Plan Especial se ha visto la dificultad que conlleva la gestión de operaciones de reforma o

sustitución de buena parte de los edificios por la regulación de las alineaciones contempladas en él. El objetivo de corregir alineaciones en las que éstas en la mayor parte de los casos suponían una reducción de la superficie construida, con la consiguiente reducción del tamaño de viviendas existentes en el edificio, han provocado un verdadero freno en las iniciativas de reforma o sustitución, o en otros casos, han forzado una Modificación del plan con el fin de preservar las condiciones de partida.

En este sentido, el nuevo PEPCH propone una modificación general de las alineaciones de fachadas y patios interiores, buscando en buena parte de los casos la preservación de las fachadas actuales, siempre y cuando se garanticen las condiciones de ventilación y vistas especialmente en los patios interiores, donde se deberá cumplir con el mínimo fijado en las normas del plan especial.

Ahora es el momento de la consolidación de lo ejecutado, avanzar en la mejora de la edificación en peor estado y favorecer la intervención en espacios clave como la trasera de la iglesia y su comunicación con la plaza Cardenal Orbe.

La eliminación del añadido posterior a la iglesia junto con el derribo del antiguo estanco tienen suficiente entidad para generar unas expectativas ilusionantes en cuanto a la mejora de los flujos peatonales a través del casco histórico, la ampliación de nuevos espacios públicos en el centro urbano provocando desahogo y esponjamiento en un entorno urbano de cierta intensidad.

## 4.- RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La necesidad de redactar un Plan Especial emanaba del Plan General de 1985, quien recogió explícitamente la necesidad de su redacción, dando para el mismo unos contenidos mínimos, proponiendo una delimitación provisional del núcleo histórico, intuyendo las posibilidades del ámbito como conjunto dotacional asumiendo un papel de centro que incorpore una cierta "identidad perdida de la ciudad" y ofreciendo una normativa transitoria hasta el momento de disponer del Plan Especial.

El Plan General del año 2000 asumió el antiguo PEPCH como instrumento más adecuado para la ordenación y gestión de las actuaciones necesarias en su ámbito debido a su grado de pormenorización. De esta manera la ordenanza OR-1 Casco Histórico de Edificación y de los Usos se remite a dicho PEPCH en los apartados de Definición y ámbito de aplicación, Clasificación (grados de la ordenanza), Condiciones de parcela, de ocupación de parcela, de la edificación y estéticas y de composición.

El ayuntamiento inició en el año 2009 la revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana con el fin de actualizar su contenido a la nueva legislación y ordenación territorial a la vez que fija nuevos objetivos y retos de cara al futuro. Junto con los trabajos de revisión del mismo se procede a la revisión y actualización del PEPCH ya que las implicaciones entre ambos son directas al contener actuaciones vinculadas entre suelos dentro y fuera del ámbito del PEPCH.

El Plan General, aprobado definitivamente y cuya tramitación ya se ha explicado en el apartado de antecedentes del presente documento, presenta una normativa específica en su Capítulo 1: "Ordenanza OR-1 Casco Histórico" que regula la edificación residencial dentro del recinto histórico medieval. Sin embargo, en casi todos sus artículos se hace referencia a este documento del PEPCH donde se concretan de manera pormenorizada los usos, alineaciones, alturas, etc. y todo tipo de determinaciones necesarias para cubrir los objetivos de dicho Plan Especial.

En el caso de las condiciones de uso y compatibilidad, éstos se establecen en el Plan General en el artículo 100 (Tomo IV Normas y ordenanzas de edificación y usos del PGOU), siendo detalladamente explicados en la Normativa General del PEPCH.

En lo referente a intervenciones de mayor calado, en las que se requiere una gestión urbanística, se fijan ámbitos de ordenación y gestión de diferente complejidad. Por un lado hay una Unidad de Actuación independiente dentro del ARI (Kaltxango), y hay otras Unidades de Actuación discontinuas con suelos en la zona de Okin Zuri y VI Centenario. De esta forma se busca hacer un planteamiento de viabilidad factible ya que operaciones de mayor alcance como el derribo del anexo a la iglesia supondrían un coste difícil de asumir como una intervención directa.

Por otra parte, como ya se ha dicho, el Plan Especial se acoge al Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, lo cual implica la

utilización de las categorías de rehabilitación que este decreto establece, lo que supone, por otro lado, una mayor definición de los regímenes a que quedan sometidas las diferentes parcelas.

## 5.- INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN

### 5.1 DEFINICIÓN DEL REGIMEN DE REHABILITACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN

La normativa específica que el Plan Especial establece para cada uno de los inmuebles incluidos en su ámbito se deriva de las categorías de rehabilitación definidas en el Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco al que este Plan, como ya se ha señalado, se acoge.

Así el citado decreto establece:

Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

- a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.
- b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.
- c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.
- d) Intervenciones sobre construcciones existentes que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

Dentro del grupo c) de las intervenciones constructivas, se distinguen dos grandes subgrupos.

Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora. Que se divide en las categorías A, B y C.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

El decreto establece, asimismo, las definiciones de cada una de estas categorías y las obras que posibilita cada una de ellas.

Y es a estas especificaciones a las que se acoge el Plan Especial, para establecer las determinaciones sobre la Edificación del Casco Histórico de Ermua.

La calificación de estos grados de rehabilitación no es en la práctica y caso por caso tan nítida como aparece en la teoría, aunque el Decreto se muestra prolijo en sus definiciones. A veces es la suma de obras a realizar la que determina el grado de intervención, mientras que en otras ocasiones la predominancia de un defecto o una necesidad se imponen a la hora de fijar su nivel de rehabilitación. Sin embargo, no debe preocupar excesivamente esta flexibilidad de criterios al quedar pormenorizadas todas y cada una de las obras a realizar para la conservación de un inmueble en la ficha correspondiente de la Normativa Específica.

## **5.2 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La calificación urbanística de las distintas parcelas que componen el patrimonio edificado del Casco Histórico de Ermua, según estas distintas categorías, se ha realizado atendiendo a unos criterios generales derivados del interés arquitectónico que ofrecían las distintas edificaciones matizado por su estado constructivo e higiénico, así como por los intereses generales del conjunto urbano.

En este sentido podrían apuntarse los siguientes aspectos:

- Se ha reservado la restauración científica en general para aquellos inmuebles considerados de interés histórico-artístico: Palacio Valdespina, Iglesia, Torreta, Palacio Lobiano...
- La restauración conservadora se ha aplicado a aquellos edificios considerados como poseedores de un interés ambiental, estableciendo para cada caso la categoría de restauración conservadora que sea precisa según las determinaciones del Decreto:

Aquellos edificios calificados como conjuntos de interés ambiental y los que aún no teniendo interés arquitectónico de ningún tipo, no suponen una agresión para el conjunto urbano y manteniendo, además, las características tipológicas generales del conjunto del casco se acogen a las distintas categorías de Reforma, Conservación y Ornato, Consolidación y Reedificación, según las distintas obras que requieran para su Rehabilitación y que aparecen especificadas en las fichas.

- Las intervenciones de sustitución se han señalado para dos tipos de edificios bien diferenciados:

Por un lado esta categoría se aplica a las distintas construcciones que han ido salpicando el casco y que por su volumen y tipología suponen una clara agresión para las características del ámbito del Plan, algunos de ellos, no superan los estándares mínimos de habitabilidad en lo que respecta a ventilación e iluminación. Conociendo la dificultad real de que estas sustituciones se produzcan, el Plan establece para estos casos un régimen transitorio de Conservación y Ornato que contemple unas obras mínimas de adecuación al entorno para la mayoría de los casos y de Reforma para aquellos edificios que presentan viviendas totalmente interiores, prohibiendo el uso de viviendas en estos casos en las plantas Baja, Primera y Segunda.

Por otro lado se ha determinado, la sustitución de determinados edificios que no suponen agresión, pero que tampoco ofrecen interés arquitectónico alguno y cuya sustitución permitiría la mejora de las condiciones de habitabilidad de la parcela, e incluso de la manzana, o resolvería un problema urbanístico a través de un ámbito de gestión.

- Por último, el Plan contempla la demolición de determinadas construcciones en aras de una racionalización urbanística del casco. En general estas edificaciones no son sino añadidos de pobre valor constructivo que degradan visual y físicamente los espacios libres que el Casco Histórico contiene, este es el caso, por ejemplo de las traseras de la calle Izelaieta y el nº 15 bis de Erdikokale, entre otros. El Plan establece, asimismo, la demolición parcial del edificio número 1 de la Travesía Erdikokale para facilitar las soluciones urbanas de la zona en que se halla ubicado. Dentro de esta categoría de intervención se encontraría, por último, el colegio (salones parroquiales) añadido a la Iglesia en sus actuales características; el proyecto propone la demolición de la citada construcción para liberar el volumen de la iglesia y la edificación, en todo caso, de un cuerpo pequeño en planta baja que albergue las dependencias parroquiales. Esta última operación estará vinculada a la reforma del inmueble número 5 de la calle Erdikokale.
- En lo que respecta a intervenciones de nueva planta, dado lo colmatado del Casco, estas son fundamentalmente producto de las sustituciones que se determinan, como es el caso de las edificaciones ya lamentablemente demolidas de la Av. Bizkaia nº 19 y 21 junto con el nº 17.



## 6.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: EDIFICACIÓN

Para definir las áreas prioritarias de actuación nos basamos en la necesidad de transformación o mejora de los espacios con más poder de impacto, o aquellos que por formar parte del catálogo de protección necesitan completar su rehabilitación, asimismo se consideran áreas prioritarias los que tengan cierta dificultad en cuanto a su gestión y ejecución.

En efecto, mientras que en determinadas zonas, la rehabilitación se prevé espontánea, continuada y sin necesidad de intervención pública, en otras, debido a la situación económica de sus habitantes, el precario estado de las edificaciones, a sus malas condiciones de iluminación y ventilación, por su impacto en la mejora de la movilidad, etc., se hace necesario una actuación dirigida desde la Administración.

En este sentido se pueden distinguir las siguientes:

- a) En actuaciones de rehabilitación de edificación;
  - Los edificios números 4 y 5 de la Plaza del Cardenal Orbe ya que son los edificios que faltan por rehabilitar de los que forman parte de uno de los conjuntos más significativos del conjunto del Casco Histórico. Este conjunto constituye el origen urbano de la ciudad en su conformación actual. El resto de edificios (números 6, 7 y 8) están ya rehabilitados según lo estipulado en el antiguo PEPCH.
  - Las edificaciones de la calle Izelaieta (exceptuando el Nº 2, ya rehabilitado) por razones muy similares a las expuestas para el caso de las casas de la Plaza Cardenal Orbe. Parte de los edificios de este conjunto de interés ambiental únicamente han derribado los añadidos de las partes traseras que se encontraban fuera de ordenación, faltando por realizar el resto de obras especificadas en su ficha correspondiente. De este conjunto, señalar, la importancia que tienen desde de su percepción paisajística, las traseras de los edificios puesto que componen el cierre visual desde la plaza Marqués de Valdespina.
- b) En actuaciones de sustitución, reforma de edificación o nueva planta:
  - El número 1 de la Travesía Erdikokale se demolerá parcialmente al incorporarse al ámbito de ordenación pormenorizada A-07: VI Centenario del Plan General de Ermua para incorporar a los espacios públicos el suelo liberado. Al edificio restante se le aplicará una categoría de intervención de Reforma.
  - El número 17 de la Avenida Bizkaia, se demolerá dando paso a una nueva unidad edificatoria establecida en el ámbito de ordenación pormenorizada A-06: Kaltxango del Plan General de Ermua.

Dentro de este ámbito también se encuentran los restos de los edificios número 19 y 21 de la Avenida Bizkaia, de los que en la actualidad, solo quedan los muros laterales debido al estado de ruina que alcanzaron. Como tal el conjunto de interés ambiental que conformaban estos tres edificios se ha perdido.

c) En actuaciones de demolición de edificación:

- El número 15 bis de Erdikokale por la necesidad de colmatar la manzana en que se halla y de apoyar al mismo tiempo la resolución de la conexión entre la misma calle Erdikokale, la Plaza de Cardenal Orbe y Goienkale. Éste junto con el suelo liberado de travesía Erdikokale 1 se incorporarán a la red de sistemas de espacios públicos.
- Las escuelas anexas a la Iglesia de Santiago, serán demolidas en su totalidad pasando este suelo a formar parte del Sistema Local de Espacios Libres.

## 7.- ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

El concepto de rehabilitación integrada, obviamente, no se agota en las acciones sobre la edificación, sino que busca la resolución completa del conjunto urbano a que se aplica, en el que juegan un papel tan importante como la edificación los espacios públicos que dicho conjunto urbano contiene. Este es así, máxime, cuando el fin último de la rehabilitación integrada no es la adecuación de las viviendas a unos estándares de habitabilidad determinados, sino la reactivación y revitalización del conjunto y para ello se hace imprescindible la intervención sobre aquellos espacios que albergan la dimensión social de la persona y son protagonistas, por excelencia, de la imagen de la ciudad.

Consecuentemente con estas ideas, el Plan Especial del Casco Histórico de Ermua, se ocupa de los espacios públicos que el citado casco alberga como una parte fundamental de su estudio.

Entre las actuaciones sobre los espacios públicos se pueden distinguir dos apartados: sustituciones de pavimentación en las calles y proyectos de urbanización a realizar.

### a) Intervenciones en la pavimentación de las calles.

En los últimos años se ha observado un avance considerable en el desarrollo del Casco Histórico referente a los espacios públicos, con actuaciones de mejora en los mismos, faltando sólo para colmatar esta actuación de restauración de las zonas pavimentadas con asfalto, la sustitución de éste por hormigón impreso (u otro material similar) en las calles Marqués de Valdespina y una parte de Zubiaurre, para reforzar el carácter central que éstas poseen en el casco y para permitir sólo el paso de vehículos de los vecinos y de carga y descarga, evitando a su vez los vehículos de paso, convirtiéndose ambas calles en viales de coexistencia.

Estas intervenciones en las calles que permiten el paso de vehículos estarán claramente justificadas una vez se haya ejecutado tanto la primera y/o la segunda parte de la variante viaria ya que permitirían una conexión rodada cómoda, descargando presión sobre las zonas centrales.

La preferencia del peatón en estas vías permitirá mejorar la accesibilidad entre distintas zonas del casco como por ejemplo el trayecto desde la residencia hasta el centro del casco donde se localiza la plaza Cardenal Orbe.

En general puede afirmarse que los pavimentos del recinto del Casco Histórico de Ermua no presentan muy mal estado, por lo que habría que hablar para la mayoría de los casos de restauración de la pavimentación, más que de sustitución propiamente dicha: esta consideración se dirige fundamentalmente a las zonas pavimentadas con adoquín o losa de piedra que además de presentar un buen estado de conservación, el Plan considera que ofrecen una imagen acorde con la

que se pretende para el Casco Histórico. Se aprecia un deterioro mayor en las zonas donde se realizan operaciones de carga y descarga para los comercios y locales de hostelería, puntos donde habrá que proponer intervenciones mixtas de reparación y control de los sistemas de reparto de la carga.

Asimismo, se han acometido mejoras en cuanto a la accesibilidad en varios puntos del casco facilitando su conexión con la colocación de escaleras mecánicas. En este aspecto quizá haya que acometer obras de mejora y reposición debido al uso.

b) Proyectos de urbanización a realizar:

1. Avenida de Bizkaia

Aprovechando la reestructuración de la N-634 en su cruce con la calle Sexto Centenario en donde se propone una regulación del tráfico por medio de una rotonda, se modifica el espacio de acceso a Torreta. El proyecto de urbanización de dicho espacio se verá reflejado en las actuaciones del Plan General de Ermua, donde se contemplará además de la nueva rotonda, la urbanización en torno a la nueva edificación planteada, que dará continuación a la ya realizada en Torreta, facilitando un acceso que posibilite el uso cultural que este palacio alberga en la actualidad y a las aceras de los suelos colindantes.

2. Travesía Erdikokale

Para solucionar este angosto paso con fuertes desniveles se ordena un Proyecto de Urbanización que contemple la demolición parcial del número 1 de la citada calle y la demolición del N° 15 bis de Erdikokale, liberando el suelo para espacio público de tal manera que ello permita el acuerdo entre los distintos niveles que allí concurren mejorando las condiciones de accesibilidad entre ambos espacios; estudiando asimismo la iluminación y el mobiliario urbano que sean necesarios, así como el tratamiento que se debe dar a la trasera del frontis del frontón de la Plaza Cardenal Orbe.

3. Plaza Santiago N° 2 (Escuelas)

En el suelo liberado por la demolición de las Escuelas de la Iglesia de Santiago se realizará una actuación para adecuar dicho espacio a su nuevo uso de espacios libres, adaptándolo, en cuanto a pavimentación, mobiliario, iluminación, etc., a la imagen del resto del Casco Histórico.

El nuevo suelo debe integrarse con el resto, recomendándose una nueva ordenación para todo el conjunto que conforma este nuevo acceso a Cardenal Orbe y su vinculación con los jardines del parque Marqués de Valdespina.

## 8.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: ESPACIOS PÚBLICOS

La resolución y adecuación de las zonas libres en un casco histórico es siempre importante para su recuperación, sin embargo cabe el establecimiento de un criterio de prioridades en su determinación.

Así, del conjunto de intervenciones señaladas para los espacios públicos el Plan establece como prioritarias las siguientes:

- a) Sustitución de pavimentación en las calles.
  - Sustitución de pavimentación de la calle Marqués de Valdespina por material adecuado que caracterice a dicha calle como vial de coexistencia como complemento de las obras ya realizadas en el Palacio de Valdespina y en el Parque del Palacio.
  - Sustitución del pavimento del tramo faltante de la calle Zubiaurre, para igualar así el tratamiento de acabado de todas las calles de coexistencia que conforman el Casco Histórico.
- b) Proyectos de urbanización:
  - Se realizarán las actuaciones de urbanización en aquellos suelos liberados por derribos como los conformados por las escuelas de la Iglesia de Santiago y el conjunto de Erdikokale Nº 15bis y parte de Travesía Erdikokale Nº 1, lo que posibilita una conexión peatonal directa entra la plaza Cardenal Orbe, la plaza Marqués de Valdespina y la estación del tren.



## 9.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Al estudiar la política de equipamiento dentro del Plan Especial no podemos olvidar el papel nuclear que el Casco Histórico desarrolla en el conjunto de la ciudad, por lo que su oferta dotacional no puede restringirse meramente a las necesidades que dicha zona presenta.

Por otra parte, las especiales características del Casco Histórico y la gran abundancia de contenedores de una calidad arquitectónica notable que en él se encuentran convierten esta parte de la ciudad en lugar especialmente idóneo para el alojamiento de las actividades culturales; apartado dotacional que junto con el representativo se presentan más concordes con el carácter que el Casco Histórico posee.

Esto no significa, sin embargo, que el Plan pretenda concentrar en el Centro Histórico la totalidad de la oferta cultural de Ermua, extremo este ni posible -dadas las reducidas dimensiones del casco- ni deseable -la descentralización dotacional facilita la relación entre los barrios-, sino destacar la indiscutible vocación cultural que dicho barrio posee y aprovechar los esfuerzos que en este sentido se produzcan para asegurar la recuperación arquitectónica y ciudadana de los edificios de alto interés que el Casco Histórico contiene.

Según estas directrices el Plan Especial contempla las siguientes dotaciones con carácter de sistemas generales:

1. Iglesia de Santiago
  - Superficie: 922 m<sup>2</sup>
  - Se mantiene el uso religioso, se demolerá la construcción adosada que en la actualidad posee, permitiéndose exclusivamente la construcción de un pequeño añadido en planta baja, dando continuidad al pórtico lateral, que sirva de apoyo a los servicios religiosos. En el resto sólo se permitirán obras de restauración y especialmente la recuperación de la fachada a descubrir.
2. Palacio Marqués de Valdespina
  - Superficie: 2300 m<sup>2</sup>
  - Uso: Ayuntamiento. La restauración de que ha sido objeto para acoger a los servicios generales del Ayuntamiento hace innecesario ningún tipo de obra salvo su mantenimiento y conservación.
3. Erdikokale, 23-25
  - Superficie: 526 m<sup>2</sup>
  - Usos: Hogar del Jubilado y Asociación de la tercera edad. La rehabilitación y adecuación al uso de que ha sido objeto este edificio hace innecesario ningún tipo de obra salvo su mantenimiento y conservación.

#### 4. Palacio Lobiano

- Superficie: 800 m<sup>2</sup>
- Uso: Kultur Etxea y Oficina Información Juvenil. La rehabilitación realizada sobre este edificio hace innecesario ningún tipo de obra salvo su mantenimiento y conservación.

#### 5. Torreta

- Superficie: 760 m<sup>2</sup>
- Uso: Servicios Generales del Ayuntamiento. El valor histórico de este edificio –el más antiguo de Ermua- mantendrá su categoría de restauración científica, donde se realizarán únicamente obras de conservación y mantenimiento.

#### 6. Erdikokale, 21

- Superficie: 551 m<sup>2</sup>
- Uso: Servicios Sociales Municipales. La reforma realizada en este edificio hace innecesario ningún tipo de obra salvo su mantenimiento y conservación.

#### 7. Izelaieta, 12

- Superficie: 140 m<sup>2</sup>
- Uso: Casa de la Mujer. La reforma realizada en este edificio hace innecesario ningún tipo de obra salvo su mantenimiento y conservación.

#### 8. Goiko Plaza

- Superficie: 900 m<sup>2</sup>
- Uso: Aparcamiento-comercio.

#### 9. Erdikokale, 5

- Superficie: 136 m<sup>2</sup>
- Uso: Salones Parroquiales. Este equipamiento de tipo privado, sustituye a la edificación a demoler contigua a la Iglesia. Se realizarán las obras correspondientes a la restauración conservadora para la adaptación a su nuevo uso.

#### 10. Musika Eskola

- Superficie: 547 m<sup>2</sup>
- Uso: Escuela de música. Edificio en buen estado de conservación donde las acciones a promover deben ser su mantenimiento y conservación.

## **10.- ÁREAS DE INTERVENCIÓN PRIORITARIA: EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**

Al estar finalizadas las obras de restauración del Palacio Marqués de Valdespina y su adecuación al nuevo uso de Casa Consistorial, las del Palacio Lobiano y parte de las del Palacio Zarra, no existen áreas de intervención prioritaria en materia de equipamientos y dotaciones.

Estos palacios componen junto con la Iglesia de Santa María y Torreta el núcleo del Patrimonio Histórico-artístico que contiene el Casco Histórico de Ermua en el apartado de edificación, por lo que su restauración y reutilización -además de lógica y necesaria- actúa como punto de lanza del proceso de rehabilitación que debe aplicarse al conjunto del Casco Histórico.

En segundo lugar, dentro de la lógica vocación cultural que el Casco Histórico debe poseer en el apartado dotacional, estos usos han dado respuesta a la acuciante necesidad que de ellos tenía el conjunto de la población de Ermua.

Por otro lado, se encuentra la actuación propuesta para Erdikokale nº 5 que albergará los nuevos salones parroquiales y por estar incluida en actuaciones del Plan General, ésta será ejecutada según lo especifique dicho Plan, realizándose en paralelo a la intervención en la Iglesia de Santiago.



## 11.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

La revisión del PEPCH mantendrá el esquema de protección del patrimonio arqueológico del Plan General que se aprueba definitivamente.

### 11.1 BIENES CULTURALES INVENTARIADOS

Se recoge así la delimitación de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua (Orden del 9/9/94 – BOPV nº 194, 11/10/94), remitiendo su afectación a lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo se representa la Muralla del Casco Histórico de la Edad Media SXIII (1372) que se encuentra inventariado en la misma Orden del 9/9/94.

La zona arqueológica comprende las manzanas que rodean el perímetro primitivamente amurallado y se extiende hacia el Palacio de Loviano, desde donde va a los inmuebles cercanos para terminar por la parte posterior de las casas alineadas en torno a la calle Barrenkale. El entorno afectado por el área de protección es el delimitado por el perímetro que consta en el mapa anexo.



Aprobación Definitiva. Febrero 2015

## 11.2 ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

También se recogen las delimitaciones de las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (Resolución de 5 de mayo de 1997 – BOPV nº 106 de 5 de junio de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes) y que son:

- Casa-Torre Torreta (Área intramuros del edificio)
- Molino (Matxin) (Sin Estructuras Visibles) (Área que se especifica en el plano)
- Palacio Zarra (Área que se especifica en el plano)

En el informe presentado por la Dirección de Patrimonio Cultural, Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco al documento del PEPCH de Ermua expuesto al público, se señala que dentro del ámbito del Plan Especial, se encuentra la zona arqueológica de Palacio Zarra. En breve plazo se abrirá expediente de inclusión en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que recomiendan que se le aplique de forma cautelar el régimen de protección que establece la Ley 7/1 990 en el artículo 45.5. Se ha aceptado esta sugerencia incorporando dentro de las Zonas de Presunción Arqueológica, la Palacio Zarra (Izelaieta num. 12, 14 y 14 bis).

Se trata de lugares donde por diversos indicios y fuentes se conoce la existencia de yacimientos arqueológicos pero se desconoce su estado y grado de interés. Por ello y a tenor de la declaración mencionada toda actuación que vaya a realizarse en estos lugares deberá contar con un estudio referente al valor del solar y la incidencia del proyecto. La Diputación Foral de Bizkaia determinara la necesidad y alcance del proyecto arqueológico a realizar si éste fuera necesario.

## 12.- INFRAESTRUCTURAS

Actualmente se encuentran muy avanzadas las obras de adecuación de las infraestructuras del Casco Histórico de Ermua, con lo cual se hacen innecesarias precisiones por parte del Plan en este sentido, ya que en breve, la totalidad del casco contará con unas infraestructuras absolutamente modernizadas.

No obstante falta todavía por soterrar los cables de suministro eléctrico que actualmente aparecen vistos en el exterior de algunos edificios al producirse dicho suministro por medio de tendido aéreo. En este caso sería oportuno aprovechar las obras de rehabilitación que se realicen tanto en las edificaciones como en la pavimentación de los espacios públicos para ir realizando el soterramiento de estos cables.

Por otro lado, ya está realizada la red troncal de fibra óptica, faltando únicamente la conexión con cada una de las edificaciones. De esta forma el Casco Histórico dispone de la misma calidad de servicios e infraestructuras que el resto de barrios de Ermua, dando respuesta a un principio básico para el mantenimiento de los conjuntos históricos.

Asimismo ya está aprobado y en proceso de ejecución el "Proyecto de Saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y conexión con los Colectores del Bajo Deba", que proponen la mejora del saneamiento del colector principal de Ermua y su conexión con el interceptor del Bajo Deba, así como la mejora de la capacidad hidráulica de la cobertura del río Ego, entre otros. Esta intervención tendrá una consecuencia directa en la calidad ambiental al reducirse notablemente los olores que actualmente ocasionan los vertidos al río aguas arriba.



## 13.- TRÁFICO RODADO Y APARCAMIENTO

En la actualidad el tráfico no es un problema que afecte gravemente al Casco Histórico de Ermua, porque en su interior existe una predominancia de circulaciones peatonales y sólo las calles Valdespina, y un pequeño tramo de la calle Zubiaurre presentan un tráfico de cierta importancia, aunque siempre de carácter interno.

En cualquier caso, la construcción de la nueva variante viaria, va a ofrecer a Ermua un nuevo escenario en cuanto a movilidad rodada, entendiéndose que los flujos internos a través del Casco Histórico ya no son tan importantes al aparecer nuevas vías de entrada al casco urbano. Esa transformación debe ser un impulso decisivo para intervenir en el proceso de peatonalización del conjunto del ámbito del PEPCH, permitiendo exclusivamente su tránsito a los movimientos de carga y descarga y el de sus propios vecinos.

En este sentido, no se regula desde el PEPCH ninguna determinación desde la perspectiva del tráfico rodado ya que su contenido irá necesariamente ligado a la ordenación del tráfico que se establezca una vez esté en servicio la Variante viaria.

El aparcamiento del Casco está solucionado en los aparcamientos soterrados realizados en Goiko Plaza y en el Parque de Valdespina, éste último rotatorio. A su vez el Plan General propone un aparcamiento periférico aprovechando el nuevo trazado ferroviario, en la parte exterior del PEPCH.



## 14.- DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

El proceso de desarrollo de este Plan Especial, lógicamente, será diferente en cada uno de los tipos de actuaciones propuestas: intervenciones edificatorias, sobre espacios públicos y sobre dotaciones y equipamientos.

- **Edificación:** Deberemos distinguir en este supuesto los casos de rehabilitación y los de construcción de nueva planta.

Para la rehabilitación de un inmueble será necesaria la presentación del correspondiente proyecto y su informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento. Se podrá conceder licencia con la presentación del proyecto básico siempre que éste determine exactamente los aspectos volumétricos, formales, estéticos y constructivos y condicionando la ratificación de esta licencia al cumplimiento exacto de las premisas aprobadas en el posterior proyecto.

Para la realización de obras de rehabilitación ligeras como son las reformas de acabados (retejado, pintura en fachada e interiores, cambio de carpinterías...) o las reformas de instalación de baños (no se incluye aquí la instalación de columna de baños) no será necesaria la presentación de proyecto de obras sino simplemente de una memoria y una valoración presupuestaria exacta que deberá ser informada favorablemente por la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

En la construcción de nueva planta distinguiremos entre la sustitución puntual de uno o más inmuebles y las actuaciones integradas de las que se hacen depender determinados aspectos urbanísticos.

En el caso de la sustitución puntual, junto al proyecto de derribo se presentará el anteproyecto de la nueva construcción y se condicionará la licencia de derribo al cumplimiento del anteproyecto de las normas establecidas por el PEPCH. De la misma forma que en el supuesto de rehabilitación, el proyecto de ejecución deberá contar con el informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento y se podrá conceder licencia con proyecto básico según lo establecido anteriormente. El plazo de ejecución del derribo es de 2 meses a partir de la autorización del mismo. Igualmente, una vez hecho efectivo el derribo se contará con un plazo máximo de 2 meses para iniciar la nueva construcción, por lo que se deberá prever el tiempo consumido por los trámites burocráticos e imprevistos.

En el caso de las actuaciones integradas no será necesaria la presentación de un estudio de detalle por quedar determinadas tanto las alineaciones y rasantes como los volúmenes de la edificación, por este PEPCH. Se exigirá, sin embargo, un proyecto de urbanización junto al de edificación, o bien, el desarrollo de la urbanización, dependiente de la unidad, adjunto al proyecto de construcción, según los casos. El proceso de aprobación será similar al supuesto anterior y las condiciones idénticas.

- Espacios urbanos: Sobre los espacios urbanos se plantearán los proyectos de urbanización necesarios para su construcción, según lo expuesto en el capítulo referente a este tema en esta misma memoria.

Su tramitación será la habitual de los proyectos de urbanización, previo informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

- Dotaciones y equipamientos: Los edificios de interés histórico-artístico que alberguen dotaciones serán objeto de proyectos de restauración, cuando fuere necesario, y de proyectos de adaptación a nuevos usos (ver capítulo de equipamientos y dotaciones en esta memoria).

#### 14.1 TRAMITACIÓN SEGÚN DECRETO 317/2002

Según el Artículo 12.3, 4 y 5 del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva.

Cuando los Planes Especiales de Rehabilitación afecten a Conjuntos Monumentales calificados o inventariados el citado informe será vinculante en los términos establecidos en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

Asimismo los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva.

En cualquier caso, y a efectos de la financiación de las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, los Planes Especiales de rehabilitación deberán ser asumidos expresamente por dicho Departamento. El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Rehabilitación se ajustará a las reglas indicadas para los Planes Especiales fijados en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El documento definitivo, es decir el texto refundido, será el resultado de las sucesivas modificaciones a las que se vean sometidas las diferentes fases del Plan Especial, tras las preceptivas presentaciones en los órganos competentes.

#### 14.2 TRAMITACIÓN SEGÚN LEY 2/2006 DEL SUELO Y URBANISMO

Según el Artículo 72 (ya mencionado anteriormente) de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco vigente, especifica:

*"1.-El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general..."*

*...3.-El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.*

*4.- Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial."*

Según el Artículo 97 sobre tramitación y aprobación de planes especiales, se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite.

El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.



## 15.- REVISIÓN DEL PEPCH

Se deberá proceder a la revisión del Plan Especial o a la modificación de alguno de sus documentos, si con ello bastase para superar las contradicciones o falta de funcionalidad que pudiera presentar el citado documento en los siguientes casos:

- Cuando se haya producido el deterioro puntual o global del patrimonio edificado incluido en el ámbito del Área de Rehabilitación.
- Si se ha producido la revisión del planeamiento de rango superior afectando al Plan Especial en alguna de sus especificaciones, al modificar la ordenación y desarrollo urbanístico que proponga el Plan General.
- Cuando no se haya realizado la rehabilitación de al menos el 30% de las actuaciones previstas en los ocho años, (dos cuatrienios) del programa de actuación.
- En el caso que no se cumpla el Programa de Actuación por no adaptarse al Plan de Etapas ó fases previsto para cada uno de los cuatrienios.
- Cuando sea derogado o modificado substancialmente el Decreto 317/2002 de 31 de Diciembre sobre Rehabilitación del Patrimonio Edificado y Urbanizado.
- El plazo previsto del Programa de Actuación será conforme al Artículo 15-2 del Decreto 317/2002 de 31 de Diciembre, sobre actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado.



## 16.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El estudio de Viabilidad Económico-Financiera, debe contener las determinaciones necesarias para conocer si el conjunto de actuaciones urbanísticas que se plantean en el PEPCH son verosímiles desde el punto de vista económico, cumpliendo de esta forma el art. 62 de la (Ley 2/2006 del 30 de Junio) Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Las valoraciones que se deben elaborar se centran en analizar "el coste de renovación del municipio" que plantea el Plan Especial. Se organiza alrededor de las propuestas consideradas y, principalmente, en aquéllas que impliquen la participación de varios propietarios agrupados en un ámbito de gestión. El análisis debe manifestar que son viables económicamente los desarrollos propuestos, contemplando todo tipo de costes, cargas de urbanización, coeficientes, etc., además de todos aquellos donde aparecen las edificabilidades urbanísticas ponderadas para los ámbitos de gestión.

En segundo lugar, otro de los cometidos fundamentales del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero es "depurar" las responsabilidades entre los distintos organismos y entidades de carácter público - municipal, local, autonómico o estatal - y los agentes privados en la ejecución y el desarrollo de las propuestas planteadas, incluyendo su participación en los costes de las mismas (costes previstos).

Por tanto, la definición de las cargas y su asignación a los diversos agentes participantes en la construcción y transformación de la ciudad, debe ser creíble y sustentada desde un análisis de viabilidad, tanto para las actuaciones directas por parte de las administraciones como por los propios particulares en exclusiva o en colaboración los primeros.

Se considera imprescindible la evaluación económica de los costes de ejecución de las propuestas, aspecto fundamental que debe garantizar la viabilidad del conjunto de las propuestas del PEPCH, es decir, que haya, al menos, un equilibrio entre los Ingresos y Gastos previstos, de tal forma que garanticen su ejecución.

La elaboración del PGOU debe propiciar, al mismo tiempo, la adscripción y compromiso de los diferentes organismos en sus correspondientes ámbitos de ejecución y/o su asignación a los organismos competentes.

Igualmente, determinar los criterios en base a los cuales se han delimitado los correspondientes ámbitos de ejecución urbanística. No obstante, la evaluación económica hecha en "este momento" no debe ser considerada como definitiva, sino como una primera estimación o aproximación. Es un proceso que se debe considerar en etapas coordinadas en función de la elaboración de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación o Expropiación, Proyectos de Construcción.

## 16.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPCH

A efectos de aportar soluciones a las necesidades planteadas en el Casco Histórico, el PEPCH formula una ordenación urbanística cuya ejecución implica el desarrollo de una pluralidad y diversidad de actuaciones de mayor o menor importancia que, a su vez, requerirán una coordinación para su ejecución.

Básicamente podemos diferenciar los tipos de intervención en los siguientes grupos:

- Intervenciones de carácter supramunicipal
- Previsiones concernientes a la realización de los sistemas generales y locales por parte del Ayuntamiento.
- Ámbitos de actuación con ordenación pormenorizada o pendientes de su ordenación en fases posteriores.

Cabe destacar, que si bien el PEPCH contemplaba en sus propuestas actuaciones conjuntas (unidades de actuación) afectando a varios propietarios en un mismo ámbito de gestión para dar cabida a soluciones de tratamiento homogéneo a frentes edificados, el presente PEPCH elimina este tipo de actuaciones entendiéndose que se han cumplido mayoritariamente sus objetivos, restando las operaciones de mayor calado.

La actual estructura urbana del Casco Histórico, colmatado al cien por cien, no permite plantear actuaciones dentro del propio Plan Especial donde los aprovechamientos urbanísticos permitan obtener la reforma o adquisición de los suelos propuestos para la mejora de la escena urbana y la recuperación de bienes arquitectónicos.

Razón que lleva a buscar alternativas de viabilidad a través de ámbitos discontinuos con suelos situados fuera de la delimitación del Plan Especial, capaces de permitir financiar la mejora, rehabilitación y conservación de elementos catalogados así como la ampliación de espacios públicos que faciliten la accesibilidad y comunicación interna en el Casco Histórico.

En el caso de los suelos incluidos en ámbitos de actuación que afectan al Plan Especial son claramente minoritarios con respecto al resto de suelos que completan cada ámbito, los cuales vienen regulados en el propio Plan General de Ordenación Urbana actualmente en revisión. Quedarán por tanto, vinculados ambos suelos a una gestión y desarrollo común.

El Plan General de Ordenación Urbana recoge para cada ámbito de actuación (Ámbitos de Ordenación Diferida, Actuaciones Integradas, Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas – AEDP) su ficha correspondiente donde se pormenorizan todos los aspectos relevantes. Por tanto, en este estudio económico-financiero de viabilidad se incorporan las valoraciones del PGOU que afectan a suelos del Plan Especial.

Las fichas de cada ámbito de actuación recogen los resultados de la operación, basados en los datos disponibles.

Así, en cada una de ellas aparecen:

- Ventas.
- Cargas urbanísticas:

- Dotaciones mínimas de estándares urbanísticos según la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
- La calificación pormenorizada.
- Las monetizaciones.
- Los realojos.
- Las cargas de indemnización.
- Las cargas de contaminación.
- Obras de urbanización.
- Gastos de construcción.
- Otros gastos.

Y, como resultado:

- Gastos totales del promotor.
- Ventas totales del promotor.
- Valor total del suelo.
- Valor del suelo x m2 aport.
- Beneficio total de la operación.
- 15% Aprovechamiento del Ayuntamiento (suelo).
- Resultados.

## 16.2 RESULTADOS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PEPCH

A continuación se plasman los resultados obtenidos para las actuaciones que el Plan General tiene previstas y afectan al Plan Especial.

Los Ingresos y Gastos derivados de las operaciones, - tanto aquéllas en las que el Ayuntamiento tiene el 15% de Aprovechamiento como en las que corren con todas las cargas - se incluyen en un horizonte temporal previsto, aunque no se define un calendario rígido que permita delimitar con exactitud los periodos de ejecución de cada uno de los ámbitos propuestos.

Lo relevante, en este caso, es comprobar cómo las diversas propuestas del Plan son viables económicamente en su conjunto (los Ingresos mayores que los Gastos). No tendría lógica considerar espacios estancos en la ejecución de las Obras propuestas debido a la incertidumbre que habitualmente acarrea la gestión. Además algunas de las actuaciones propuestas están vinculadas a otras previas cuya administración responsable es diferente al ámbito municipal.

En este sentido, se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- Los datos económicos son estimaciones realizadas que se han aproximado lo más posible a la realidad del momento. Lo relevante, realmente, es el resultado "relativo" de la actuación (la viabilidad económica de la propuesta evaluada desde el punto de vista Ingresos-Gastos como de su medición porcentual).

- No todas las obras, evidentemente, serán "económicamente" viables ya que algunas de ellas generan, por ser Sistemas Generales o locales, cargas a las que únicamente debe hacer frente el Ayuntamiento, estando su desarrollo vinculadas a la determinación de prioridades y disponibilidad económica del mismo. Resultando por tanto, estas determinaciones ajena a la viabilidad de las operaciones y propuestas previstas en el Plan Especial.

#### AMBITOS DE PLANEAMIENTO

| DENOMINACIÓN       | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> ) | Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s) | Nº Viviendas |       |         |                     | Densidad (Viv/Ha) |
|--------------------|------------------------------|--|---|--------------|-------|---------|---------------------|-------------------|
|                    |                              |  |   | V. Libre     | V.P.T | V.P.G.E | TOTAL VIVIENDAS (*) |                   |
| AOD-01 OKINZURI    | 13.375                       | 17.538   | 1,97  | 121          | 15    | 34      | 170                 | 127               |
| A-06 KALTXANGO     | 1.244                        | 2.860  | 2,30  | 28           | 0     | 0       | 28                  | 224               |
| A-07 VI CENTENARIO | 1.731                        | 3.162  | 1,83  | 33           | 0     | 0       | 33                  | 188               |

#### RESULTADO

| DENOMINACIÓN       | G.T. Promotor (€) | Ventas totales Promotor (€) | 15% Aprov. Ayto. Suelos (€) | Resultados (%) |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| AOD-01 OKINZURI    | 26.314.416        | 31.980.477                  | 1.133.700                   | 12,05          |
| A-06 KALTXANGO     | 3.879.340         | 4.311.338                   | 183.523                     | 8,52           |
| A-07 VI CENTENARIO | 5.202.180         | 6.687.100                   | 251.949                     | 15,10          |

#### PROGRAMACION

| ÁMBITO             | DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO            | EJECUCIÓN OBRAS                     | VINCULACIÓN     |
|--------------------|---|-------------------------------------|-----------------|
| AOD-01 OKINZURI    | 2 AÑOS ENTRADA EN VIGOR PGOU            | 4 AÑOS POSTERIORES AL PLAN ESPECIAL | NINGUNA         |
| A-06 KALTXANGO     | 4 AÑOS EJECUCIÓN VARIANTE VIARIA FASE I | 2 AÑOS POSTERIORES UNIDAD EJECUCIÓN | VARIANTE VIARIA |
| A-07 VI CENTENARIO | 4 AÑOS ENTRADA EN VIGOR PGOU            | 2 AÑOS POSTERIORES UNIDAD EJECUCIÓN | NINGUNA         |

En estas condiciones:

1. Todas las propuestas individuales del Plan General en Suelo Urbano son viables económicamente (los Ingresos son superiores a los Gastos), así como en su conjunto. El resultado global se sitúa en un 11,41% de Beneficio Medio de las Operaciones, difiriendo, lógicamente según ámbitos.

En este sentido, se observa, en general, que las operaciones son viables y el resultado de las mismas ofrece valores relativamente ajustados. Esto es debido a que, además de las cargas propias de cada ámbito, en aquéllos donde inicialmente presentaban unos márgenes holgados se les han incorporado como cargas externas las operaciones que se quieren realizar en el centro urbano, como son la ampliación del espacio público para facilitar la movilidad y accesibilidad en el centro urbano ofreciendo un cierto esponjamiento en este ámbito tan denso. A pesar de ello, se considera que estas operaciones tienen margen suficiente para que salgan adelante con ciertas garantías.

Al ámbito de Kaltxango, cuyo resultado es más ajustado, no se les incorpora ninguna carga externa al ámbito, por ser intervenciones orientadas a la mejora del parque inmobiliario, proponiéndose sustituciones y posibles realojos. Este margen de viabilidad se considera suficiente puesto que son operaciones con menor riesgo financiero aunque de mayor complejidad en su gestión.

2. Los datos anteriores, avalan la viabilidad económico-financiera de los proyectos previstos. Así, el Ayuntamiento dispone de posibilidades económicas disponibles de las cesiones del 15% del aprovechamiento tanto de estos ámbitos como de otros, con los que poder afrontar las intervenciones sobre el espacio público del Casco Histórico, como son nuevas peatonalizaciones, repavimentaciones, etc.