

HIRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ETA ZAINTEKO PLAN BEREZIA

**BEHIN-BETIKO ONESPENAREN
AGIRIA**

2015eko OTSAILA

MEMORIA



MEMORIA

ERMUKO HIRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ETA ZAINTEKO PLAN BEREZIA

Behin-Betiko Onespenaren Agiria. 2015eko Otsaila

AURRERAPENA

1.- SARRERA.....	1
1.1 GAI OROKORRAK	1
1.2 ABIABURUAK	2
1.3 BJIREN MUGAKETAK. JUSTIFIKAZIOA	5
1.4 PLANAREN HELBURUAK	6
1.5 EUSKO JAURLARITZAREN 317/2002 DEKRETUA	7
2.- INFORMAZIOEN EMAITZAK. JARDUTEKO IRIZPIDEAK	9
3.- METODOLOGIA.....	13
4.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRARI LOTUTA.....	15
5.- ERAIKUNTZAREN GAINEKO ESKU-HARTZEAK.....	17
5.1 ERAIKUNTZARAKO BIRGAITZE-ERREGIMENAREN DEFINIZIOA	17
5.2 HIRIGINTZA-KALIFIKAZIORAKO IRIZPIDEAK.....	18
6.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: ERAIKUNTZA	21
7.- ESPAZIO PUBLIKOEN GAINEKO JARDUKETAK	23
8.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: ESPAZIO PUBLIKOAK	25
9.- EKIPAMENDUAK ETA ZUZKIDURAK	27
10.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: EKIPAMENDUAK ETA ZUZKIDURAK	29
11.- ARKEOLOGI ONDAREAREN BABESA.....	31
11.1 ZERRENDATUTAKO KULTUR ONDASUNEZ	31
11.2 BALIZKO ARKEOLOGIA-GUNEAK.....	32
12.- AZPIEGITURAK.....	33
13.- IBILGAILUEN TRAFIKOA ETA APARKATZEA.....	35
14.- PLANAREN GARAPENA ETA JARRAIPENA	37
14.1 IZAPIDETZA 317/2002 DEKRETUAREN ARABERA	38
14.2 IZAPIDETZA LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEAREN ARABERA	38
15.- HHBPB BERRIKUSTEA	41
16.- EKONOMI- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.....	43
16.1 HHBPB-N AURREIKUSITAKO JARDUKETAK	44
16.2 HHBPB-REN EKONOMI ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN EMAITZAK	45

1.- SARRERA

1.1 GAI OROKORRAK

Plangintza xehatuaren tresna gisa aukeratu da Plan Berezia, halaxe markatzen delako Euskadiko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69 artikulua araberak: plan berezien esparrua eta edukia.

“1.- Plan bereziek bi esparru-mota har ditzakete antolamendua egiteko: batetik, udalerri osoa edo udalerriaren zati bat, lurzoru-mota bat edo gehiago hartuta, eta bestetik plangintza orokorrak definitutako edo plan bereziak berak bere xedearekin bat etorritik zehaztutako esparru edo area jakin bat.

2.- Plan berezien antolamendua, hain zuzen, planon xederako beharrezko diren zehaztapenen bidez egiten da, beti ere dena delako plan orokorrak, hala badagokio, ezarritakoa betez.

3.- Plan partzialetarako aurreikusitakoen antzekoetan formalizatuko dira plan bereziaren zehaztapenak ere; agiriaren edukia, ordea, beren xedera moldatutakoak dute plan bereziek. Urbanizaezin modura sailkatutako lurzorua ukitzen badute osorik edo zatiren batean, ingurumenarekiko kaltea neurtzeko arauetan eskatzen diren agiriak ere jaso beharko dituzte.

Bestalde, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 10. artikulua zehazten du: Birgaitze-plan bereziak:

“1.- Birgaitze integratuko area deklaraturako multzoetako administrazioaren ekintza bereziak bertako hiri-ehuna babestea, zaintzea, zaharberritzea eta hobetzea, baita bertako perimetroan barne hartutako ondareari balioa ematea eta horren erabilera egokitzea ere, ondorio izango duten birgaitzeko jarduketak barne hartuko ditu. Jarduketa horien bidez lortuko dugu dagoen biztanleriari eustea, horien bizi-baldintzak eta batez ere etxebizitzaren kalitatea hobetzea, eta ekipamendu komunitarioak eta aurrez adierazitako helburuekin bat datozen ekonomia-jarduerak sustatzea.

2.- Birgaitze integratuko areetan administrazio orokorrak egingo dituen birgaitzeko jarduketak zehazteko plangintza-figurak Birgaitze-plan bereziak izango dira.

Bestalde, 2/2006 Legearen 72 artikulua araututako plan berezien mota ezberdinen barnean zehazten du Babes eta zaintza plan berezia, eta horixe da egokiena plan zehatz honen helburuak lortzeko.

Beraz, lege horietan zehaztutakoaren arabera dokumentu honen izena izango da "ERMUKO HIRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ETA ZAINTEKO PLAN BEREZIA", hemendik aurrera HHBPB.

Laburbilduz, Ermuko Hirigune Historikoa Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezia honako lege hauen arabera idatzi da: indarrean dagoen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal kultur ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legea, Espainiako Ondare Historikoiari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legea, eta Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua.

1.2 ABIABURUAK

Dokumentu hau idatzi aurretik hirigintza izapidetza arautzeko adierazpen ezberdinak aztertu izan dira:

HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO JARDUKETA INTEGRATU GISA ADIERAZTEA (BJI)

Lurralde Antolaketa eta Garraio Sailaren Aginduen arabera, 1986ko uztailaren 18an hasiera eman zitzaion Ermuko Hirigune historikoa Birgaitzeko Jarduketa Integratuaren adierazpena izateko espedienteari (EHAO, 168 zkia, 1986ko irailaren 3koa).

ERMUKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA.

Ermuko Hirigune Historikoa Babesteko eta Barnealdea Berritzeko Plan Berezia behin-betiko onartu zuen 1990ko martxoaren 16an Bizkaiko Foru Aldundiaren Hirigintza Departamentuak.

Ermuko Hirigintza Antolamenduaren Plan Orokorra (HAPO) aztertzeko dokumentua Ermuko Hirigune Historikoa Babesteko eta Zaintzeko Plan Bereziaren (HHBPB) dokumentuari atxikita dago izapidetze kontuetarako, eta beraz, biak batera tramitatu behar direnez, bataren behin-betirako onarpena aipatutako Plan orokorraren onarpenarekin batera egingo da.

Ermuko Udaletxeak, 2009.eko urriak 28-an ospatutako osoko bilkuran, Ermuko Hiria Antolatzeko Plan Orokorren berrikuspenaren lanak hasteko erabakia hartu zuen, eta 2010.eko ekainak 30-ean ospatutako bilkuran, Hiria Antolatzeko Plan Orokorren (HAPO) idazketa MECSA S.A. enpresari esleitzea erabaki zuen. Hortaz, Uztailaren 22.eko 1707/2010 zenbakidun Dekretuaren bidez gauzatu zen esleipena, 2010.eko irailean kontratua izenpetu zelarik, eta 2010.eko urrian lanei hasiera eman ziotelarik.

Ordenamendu berrian sartutako aldaketak Plan Orokorren aurrerapenarekin batera jarri ziren erakusgai, bi hilabeteko epean zehar herriari aurkeztu zitzaion. Herri-aurkezpenaren hitzarmena, 2012.ko martxoak 28.ko, 62 zk.ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, hala nola, martxoaren 28 eta 30 egunetan EL CORREO aldizkariaren argitalpen orokorrean eta udalerriko Web-aren iragarki-taula digitalean.

Herriari aurkeztu ostean, eta dagozkion iradokizunak erantzun eta gero, Ermuko Udaletxeak bere hasierako onespeneri dagokionez (2012.ko ekainaren 18an), Ermuko Hiria Antolatzeko Plan

Orokorra (HAPO) eta Ermuko Hirigune Historikoa Zaindu eta Barnetik Berritzeko Plan Berezia (HHBPB) idazteko jarraitu beharreko irizpideei buruzko akordio proposamen bat burutzen du.

MECSA S.A.-k 2013.ko apirilak 30.ean, indarrean dagoen legerira Ermuko HAPO-aren egokitzapena eta berrikuspina lantzeko Ermuko Udaletxearekin sinatutako kontratu administraria lagatzeko eskaera aurkezten du. 2013.eko maiatzak 10.eko Alkatetza Dekretuak aipatutako kontratuaren lagapena TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.-ren alde egitea baimentzen du, 2013.eko uztailak 3.eko eskritura publikoaren bitartez legezkot eginez. Enpresa aldatu arren ia lan talde guztia mantendu dela azpimarratu behar da.

2014ko martxoaren 12ko saioan, Udalbatzak Ermuko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) eta Ermuko Hirigune Historikoa Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezia (HHBPB) hasieran onartzea adostu zuen, jendaurrean jartzea, interesa dutenek alegazioak egin ditzaten. Bi dokumentuak jendaurrean jarri ziren 45 egun balioduneko epean: 2014ko martxoaren 14ko 51. BAO-n argitaratu ziren; iragarkia jarri zen 2014ko martxoaren 14ko EL CORREO egunkarian; eta Udalaren webgunean argitaratu zen 2014ko martxoaren 14tik apirilaren 28ra bitartean.

Halaber, dokumentuak interesa duten pertsonen eskura egon dira, San Antonio ermitako erakusketa iraunkorrean, eta Gipuzkoa etorbideko 37. zenbakiko eta Zubiaurre kaleko 35. zenbakiko lokaletako aldi baterako erakusketetan.

Dokumentuan jendaurrean egon diren bitartean, 4 alegazio egin dira, eta sektore-eskumenak dituzten herri-administrazioen bat txosten jaso da.

- JOSE MANUEL BLANCO-k 2011. Otsailaren 17.eko 33. Zk BAO-n onetsitako HHBPB-aren (Hirigune Historikoa Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezia) Aldaketa Zehatza (Zubiaurre 9) eskatzen du. Honek ez du aldaketarik ekartzen, izan ere, herrira erakutsitako HHBPB agirian onetsitako Aldaketa Zehatzaren aldaketak bai eransten baitira.
- 2. Alegazioa. EH BILDU. Aldapakua baserria (Erdikokale Zeharkalea 1) katalogoan eraipen partziala duen Ingurumen-intereseko Eraikina bezala txertatzeagatik partzialki aintzat hartzen da, gainontzeko kontuak ordea atzera botatzen dira.
- 3. Alegazioa. MIKEL YARZA. Eraikinaren garaiera ES+BS+3+T da, HHBPB-aren fitxan ES+B+3 agertzen da ordea. Egoera hau ia gainontzeko Alde Zaharraren eraikinetan ematen da, izan ere, bere araudiak estalki inklinatuen eraikuntza edo mantenimendua behartzen baitu, zeinak teilatupeko espazio erabilgarriak sortzen ditu. HHBPB-aren araudiak teilatupea edo egungo estalki-tartea baimentzen dituela ulertuz, eskatzen dena aldatzea ez da beharrezkoa.

Zentzu honetan, eta egoera hau beste eraikinetan ere ematen dela ikusita, alderdi hau indarrean dagoen agirian kasu guztien %8 adierazita dago soilik, gainontzekoak aipatu gabe, HHBPB-an adierazitako baldintzen arabera kasu guztietan baimentzen den arren. Zehaztapen orokorra kontu zehatzen gainera dagoenez, HHBPB-an irizpidea bateratzea erabakitzen da, fitxetan teilatupeko egoera kenduz "solairu zenbakia" atalan. Gainontzeko kontuak atzera botatzen dira.

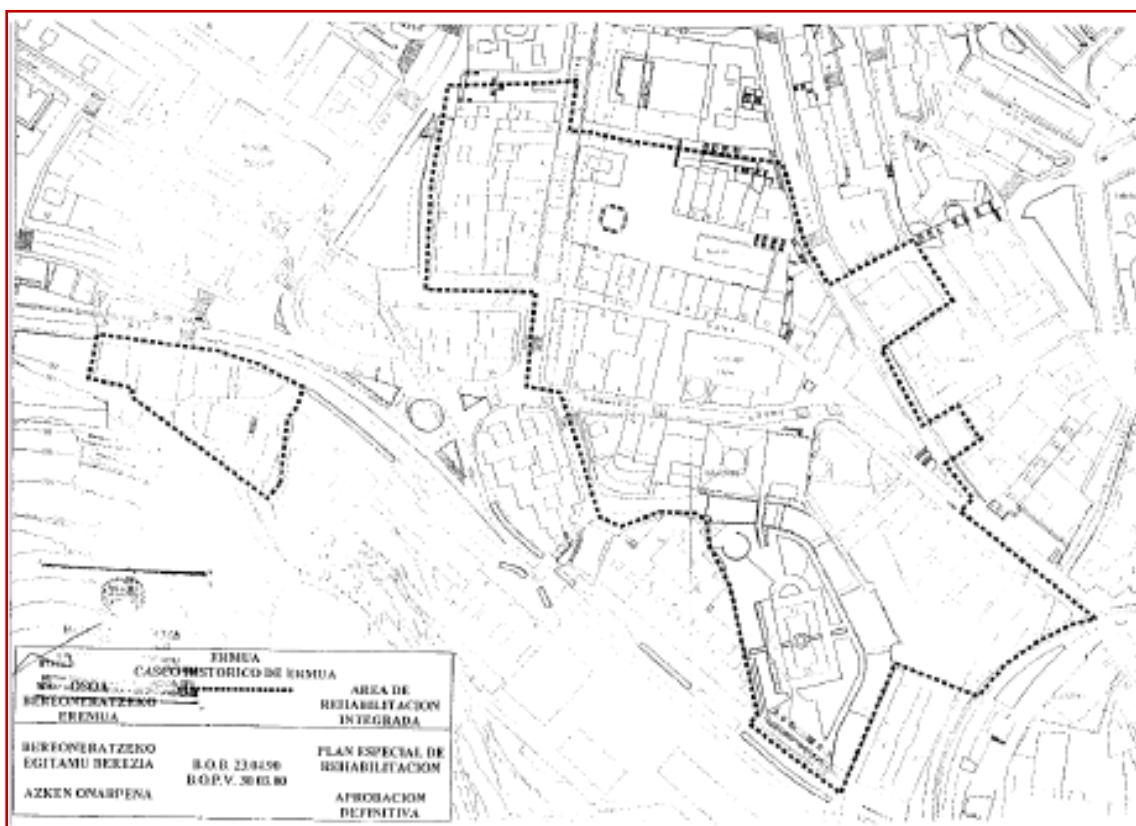
- 4. Alegazioa. EJ KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARITZA. Partzialki aintzat hartzen da, HHBPB-aren dokumentazioan hurrengo alderdiak txertatuz:

- Alde Zaharraren Inbentariatutako gune Arkeologikoa (dokumentazio grafikoa eta Araudi Orokorrean), zehaztutako mugaketa, elementuaren deskribapena eta 1994.eko urriak 11.eko EHAO 194 zk. deklarazioan ezarritako zehaztapenak bilduz.
- Gaur egun bi badira ere (Dorretxea eta Molino-Matxin), Presuntzio Arkeologikoa duten guneak, Casa Zarra ere hartuko da, zuhurtasun izaerarekin Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak ezarritako Babespen Erregimena ezarriz.
- Zarra Jauregia (Izelaieta 14) Monumentu Historiko-Artistiko bezala bilduko da, eta "Esku-hartze Katēgoria" Zaharberritze Zientifiko mota izatera igaroko da.
- Eizaga-Etxeberria etxea (Goienkale 2) Ingurumen Intereseko Eraikin bezala mantentzen da, indarrean dagoen HHBPB-ak esleituta zuena jarraituz bere gain orain dela urte batzuk babes-kategoria honen arabera esku-hartu zela kontuan harturik. Arrazoi honegatik, txostenean aurreuposatzen zaizkion balio arkitektonikoak ez izateagatik katēgoria nagusiago bat esleitzea ez dagokiola ulertzen da.
- Gainontzeko kontuak, edo aintzat hartzen ez dira, edo udal-irizpideak beste era batean biltzea erabakitzen du.
- 5. Alegazioa. Construcciones Arrisu S.L. Alegazioa (Cardenal Orbe 4) onartzen da, erlaitz-garaiera zuzendu beharko delarik egungoa mantenduz (11,50 m).

Agiri honek aipatutako alderdiak txertatzen ditu, hala nola Ermuko Hirigune Historikoaren HHBPB eta Ermuko HAPO agiri multzoan aipatutako alegazioen onarpenagatik sortutako beste doikuntza txikiak.

1.3 BIlren MUGAKETAK. JUSTIFIKAZIOA

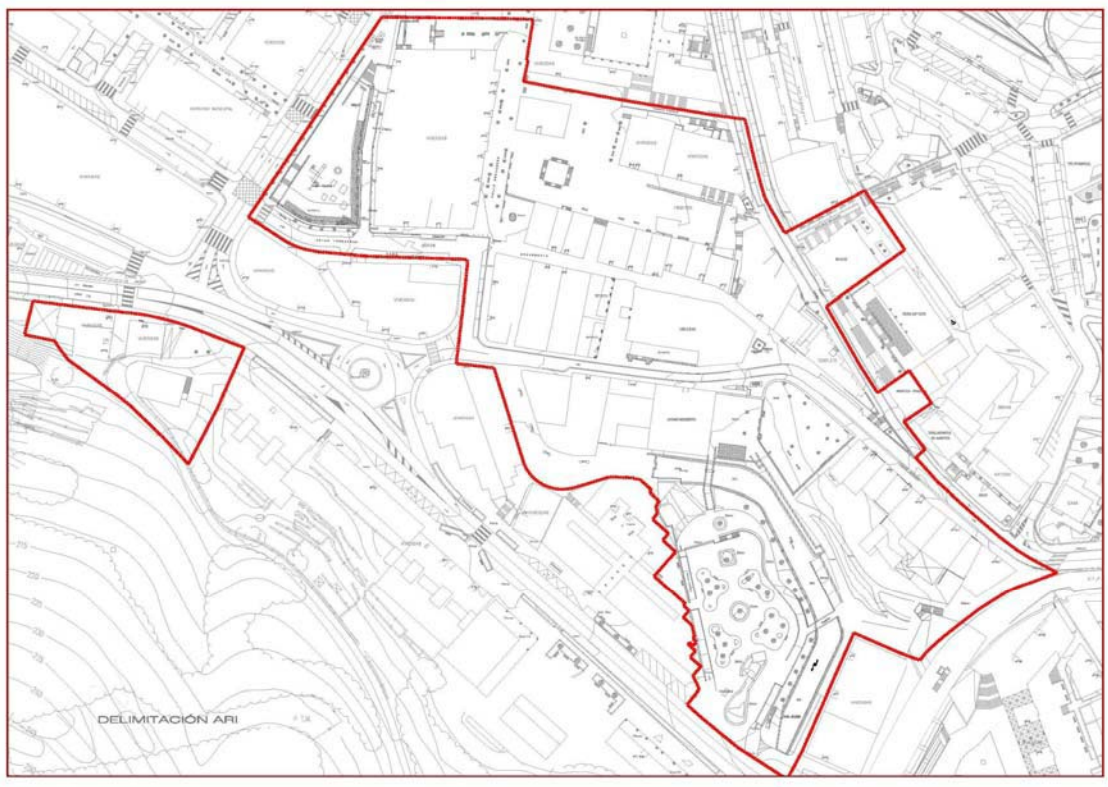
Gorago esan bezala, 168 zenbakiko 1986ko irailaren 3ko EHAAen argitaratu zen Lurralde Antolaketa eta Garraio Sailaren Agindua, Ermuko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Jarduketa Integratuaren adierazpena izateko espedientea hasteari buruzkoa. Geroago, EHAren 95 zenbakiko 2000. urteko maiatzaren 22an argitaratu zen 2000. urteko apirilaren 3ko Agindua, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuarena, Ermuko Hirigune Zaharra Birgaitzeko Eremu Integratu deklaratzeko duena, bere mugaketekin.



Dokumentu honetan azaltzen den mugaketak Birgaitzeko Eremu Integratua onartzeko ezarritako muga berberak errespetatzen ditu.

Hala ere, puntu batzuetan zabaldtu egiten da, hirigune historikorako interesguneak hartzen dituela, horiek barne hartzea garrantzizkoa delakoan gaudelako, adibidez, Goiko plazak hartzen duen gunea.

Modu horretan, BJI eremuak arkitekturaren eta hirigintza ordenamenduaren ikuspegitik elementu esanguratsuenak hartzen ditu balio historikoaren alde, eta, beraz, birgaitzeko jarduketa dakartzaten babesa edo hobekuntza ere eskainita.



Topografia-plano digitalizatuaren gainean neurtutako azalerak 37.216,59 metro karratu ditu.

1.4 PLANAREN HELBURUAK

Plan honen xede nagusia da birgaitzerako bidea ematea, Ermuko Birgaitzeko Eremu Integratuaren (BJI) barnean ondare urbanizatu eta eraikia osatzen dituzten elementuak babesteko, zaharberritzeko eta zaintzeko, eta balioa emateko eta hiri-ehuna hobetzeko. Horren helburua da biztanleen bizitza-kalitatea hobetzea, oraingo biztanleei eustea eta jarduera ekonomikoa sustatzea, baita herritarrei zerbitzua ematen dizkieten ekipamenduak (kulturalak, jolaserakoak, administratiboak, eta abar) areagotzea.

Horrez gain, garrantzizkoa da Ermuko hiriguneko irudia eta identitatea gordetzea, fatxadetako birgaitze lanetan neurizko jarduketak eginda, ahal denean jatorrizko lerroakadurei eutsita, eta teilatu-hegaletako altuerak berdinduta, eraikin-multzoetako sabaiak jarraian egon daitezen.

Emitza pozgarriak lortzearen kontuan hartuko dira egon litezkeen baldintza edo oztopo guztiak: ingurugirokoak, hirigintzakoak, topografikoak, eta abar. Eta aintzakotzat hartuko da Plan hau osatzen duten eraikuntza bakoitzeko egungo egoera.

Plan bereziaren helburuak azterketa fasean dagoen Ermuko Hiri-ordenamenduaren Plan Orokorrak, kasua hala balitz, ezarritakoekin bateragarriak izango dira eta haiekin batera joango dira.

1.5 EUSKO JAURLARITZAREN 317/2002 DEKRETUA

Ondare integratua birgaitzeari dagokionez Euskal Administrazioak 1983ko abenduaren 5ean, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeari buruzko 278/1983 Dekretua aldarrikatu zuen, dagoeneko indargabetuta. Horren ordezkari honako hau dago indarrean eta horren menpean dago proposamena: 317/2002 DEKRETUA, ABENDUAREN 30EKOA, ONDARE URBANIZATU ETA ERAIKIA BIRGAITZEKO JARDUKETA BABESTUEI BURUZKOA.

Dekretu hori Euskadiko herrietako hirigune historikoek jasaten duten narriadura fisikoa eta sozialak eragindako kezkaren barnean kokatzen da. Narriadura horren eragileak hainbat dira, hirigintza-planeamendu desegokitik hasita hirigintzazko eta batez ere finantzazko markoaren ezaraino. Horrek guztiak bidea eman beharko lieke, birgaitzeko jarduketan bitartez, bai eraikitako ondarea zaintzeari eta hobetzeari, eta jakina horren barnean gizartearen ikuspegitik kopuruzko eta kalitatezko osagai handiena denez, etxebizitzaren erabilera duen eraikuntzari.

Dekretuak berak adierazten du birgaitzeak irizpide zabaleko ikusmira eskatzen duela, bidea eskaini behar zaielako, bai dauden etxebizitzaren kalitatea hobetzeari, bai oinarritzko ekipamenduak lortzeko eta jabari eta erabilera publikoko hiriguneen trazaduren eta akaberen kalitatea hobetzeko bultzadari.

Gidalerro horien arabera idatzi da Ermuko Hirigune Historikoa Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezia.

2.- INFORMAZIOEN EMAITZAK. JARDUTEKO IRIZPIDEAK

Plan Berezia onartu zenetik 20 urte luze igaro dira eta agertutako jardute-maila nahikoa altua da, eta emaitzak agerikoak dira.

Orbe Kardinale plaza hirigune historikoko multzo esanguratsuenetakoa izanda birmoldaketa handia jaso du zoladuran, ekipamenduan (Kiosko berria eraiki da) eta inguruko eraikuntzan. Berezia eta esanguratsua izan da 3 zenbakian kokatzen ziren bi udal eraikinen (Udala eta Jubilatuen Etxea) eraispena, horrek plaza-gunea zabaltu egin baitu Kantabria Zeharbidera alderantz. Eraispen hori aurreikusita ez bazegoen ere, agerian utzi du 4 zenbakiko mehelina, eta beraz, apaindu egin behar izan dute aurretik zegoen eraikuntza agertzen duen horma-margolan baten bidez. Horrez gain, 8 zenbakiko eraikina berritu egin da eta 7 zenbakikoa zaharberritu. Erdikokaleko 1 eta 15 zenbakikoak berritu egin dira, haien atzealdeak Plazara ematen dutelarik.

Hain zuzen ere, Erdikokale kalean, aipatutako berriztapenez gain, 4 eta 6 zenbakikoak berreraiki egin dira, eta 13 zenbakikoa (atzealdeak Orbe kardinale kalera ematen duena) eta 19, 21, 23 eta 25 zenbakikoak (atzealdeak Goienkalera ematen dutenak) zaharberritu egin dira. Azken hiru horietan instalatu dira Udal Gizarte-zerbitzuak eta "Paisaleku" Jubilatuen Etxea.

Egin den lanik garrantzikoena ondare historikoa zaharberritzetik etorri da. Hirigune Historikoa Zaindu eta Barnetik Berritzeko Plan Berezia (HHBPB) onartzeko unean Valdespina Markesa Jauregia zaharberrituta zegoen Udaletxe erabiltzeko. Jarduketa horren ostetik etorri ziren Torreta Etxearen zaharberritzea eta hiritarren zerbitzuen egoitza izateko egokitzea (toki-garapena), eta Lobiano Jauregiaren zaharberritzea eta kultura-etxe erabiltzeko egokitzea.

Zarra Jauregitik Zelaieta kaleko 12 zenbakia zaharberritu da Emakumearen etxea gisa erabiltzeko eta 16 zenbakiko beheko solairuko zati handia galdu egin da, hain zuzen XVI. mendeko jatorrizko eraikinari zegokiona. Han galdu dira uso-paparoaren antzeko harresi interesgarria, eta erdi-puntuko arku handia harlanduzko dobela zabalekin, horien eskuineko salmera besterik ez da geratzen. Egiteke geratzen da atalik garrantzitsuenaren zaharberritzea (XVIII. mendekoa).

Egin gabeko lan nagusien artean daude Santiago elizari atxikitako eraikinaren eta Erdikokale zeharbideko eraikinen eraispenak, Zarra Jauregiaren eta Valdespina Markesa parkera ematen duten Zelaieta kaleko eraikinen atzealdeko fatxaden zaharberritzea. Hain zuzen Valdespina Markesa parkean hasi dira lorategietan edo baratzetan dauden eranskinak eraisten.

Ermuko hirigune historikoaren egoera aztertu ondoren, eta Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 10.1 artikuluko araberako Plan honetako helburuak kontuan hartuta, hainbat arazo urbano atzeman ziren hirigune horretan HHBPB-ren proposamenak mugatzeko eta neurtzeko, eta horregatik ezarri zen haren zaharberritzean kontuan hartzeko helburuen sistema. Azterketa hori begira egoki ikusi da printzipio gidari berberari eustea, egoera berrira egokিত, nahiz eta arazo eta helburu jakin batzuk ez duten indarra galdu denboran zehar, intentsitate

txikiagoan bada ere. Hemen laburbildu dira helburu horiek, dokumentu honetan garatzen diren jarduketaren irizpideak aztertuta, helburuetako alderdien arabera:

1. Hirigunea mugatzeari dagozkion helburuak eta arazoak.

Arazoak

- Tradiziozko tipologia batzuk indargabetzea.
- Hirigunearen aurka egiten duten eta argiro oldarkorrak diren eraikuntzak ertzetan agertzea.
- Ertzak mugatzea ez dakartzaten gunen libreak izatea.

Helburuak:

- Ertzak mugatzea, ertz horiek fisikoki eraikita eta tratatuta.
- Bateragarriak egitea tradiziozko tipologia eta trazatu berriak.
- Tradiziozko eraikuntzen aurrez aurre eraikita dauden elementu oldarkorren eragina arintzen jarraitzea.

2. Eraikitzeari buruzko arazoak eta helburuak.

Arazoak

- Egoera txarrean dauden eraikinak daude.
- Eraikin batzuk egoera oneko itxura agertu arren ez dute aireztapen- eta argiztapen-egoera osasungarriak.
- Askotan, jabetzaren sakabanatze handiarengatik, oso etxebizitza txikiak agertu dira.
- Ordezkapen handiak egin izan dira tradiziozko tipologiaetan.
- Eraso-maila handia dago Hirigune Historikoa Zaindu eta Barrutik Berritzeko Plan Berezia onartu aurretik izandako jarduketaren aldetik.

Helburuak:

- Hirigunearen interesari eustea, bertan bizitzeko leku erakargarri gisa.
- Herriarrak eta Administrazioa elkarrekin jardutea aurreikustea, eraikuntzan saneamendu osoak sustatzeko, instalazio berriei eta bainugelak zutabeen jarrita.
- Ingurumenezko interes sinplea besterik ez duten eraikinak zaintzea, eraberritzeko eta aprobeitxamenduko obrei bidea emanda eta horiek sustatuta.
- Errespetuko berrikuntza ezartzea, etxebizitza motaren eta hirigintza balioen ordenamenduaren azterketa xehatua eginda. Hau egingarria da hirigunearen neurri txikia kontuan hartzen bada.
- Berrikuntza egiten denean okupazio egokia ezartzea, lerroak lurak eta eraikinaren altuerak mugatuta.
- Berrikuntza lanak operatiboak egitea.

3. Ekipamenduari eta gune publikoei buruzko arazoak eta helburuak.

Arazoak

- Badira gaur egun hirigintzako ahalmen handia duten gune publiko hondatuak.
- Gune publikoaren ezaugarriek baldintzatu egiten dituzte nolabait merkataritzaren pertzepzioa eta gizarte-bizitza hirigunean.

Helburuak:

- Beharrezkoa izango balitz, lurzoru askatzea, zuzkidura-motako jarduketak egiteko.
- Gune publiko izango diren alderdiak zabaltzea eta urbanizatzea, eta, zentzu honetan dagoen eskaintza handitzea.
- Gune publikoak gizarte-bizitzaren eta merkataritzaren elementu dinamizatzaile gisa hartzea, mugimendu berriak sortuta eta batasuna adierazita.
- Dagoeneko urbanizatuta dauden hiri-guneak hobetzea eta konpontzea.

4. Hirigintzako agertokiari dagozkion arazoak eta helburuak

Arazoak

- Hirigune Historikoa Zaindu eta Barrutik Berritzeko Plan Bereziaren aurreko eraikuntzak aldatu egin ditu altueren parekotasuna, teilatu-hegalen jarraipena, lehengaien koherentzia, eta abar.
- Mehelin handiak agertzeak ikusi-eten garrantzitsua dakar.
- Oraindik badira etxe tradizionaletako fatxadak, erlaitzak eta teilatu-hegalak oso hondatuak.
- Bada zuhaitzi ederra leku batzuetan, baina ez beste batzuetan, ez nahikoa.

Helburuak:

- Hirigune historikoaren izaera zaintzea.
- Fatxadak birgaitzea helburu duen udal politika sustatzea.
- Zuhaitzak landatzea alde batzuetan.
- Orain oldarkorrek diren mehelinak egokitzea.
- Hirigunean sortzen diren eraikuntza berriak bertako izaerara egokitzea.

3.- METODOLOGIA

Eraikuntzari dagokionez, HHBPB-k azterketa xehatua egin zuen ondasun higiezin-higiezin esku-hartzeen eta birgaitzen mailak zehazteko. Horregatik, ondasun higiezin bakoitzerako informazio artistikoa, eraikuntzazkoa eta gizarte-ekonomiazko zehaztua eginda dago, eta kasuz-kasu aztertu eta eguneratu da informazio hori. Kasu bakoitzean ezarri dira: gure gizarteak eskatutako bizitza-estandarren egokitzapen-aukerak, helburu horiek lortzeko eta eraikina egoera on-onean mantentzeko edo finkatzeko egin beharreko obrak, eta kasu bakoitzaren kudeaketa-bideragarritasuna eta onura ekonomikoa. Horrela iritsi da partzela arautuko duen hirigintza araudia zehaztera.

Eraikin batzuen balio historiko-artistikoa ere erabakigarria izan da. Baina oro har, birgaitze lana izan da eta izaten jarraitzen du hartutako erabakien eragile nagusia. Birgaitze izaera horrela ulertuta: dagoen baliabide baten aprobetxamendua, ondare historikoaren zaintzea, hirigune historikoetan esku-hartze berrien beharra, aurreko eraikinak ordezkatzeko eta iraganaren eta orainaldiaren bizikidetasun emankorra eta aberatsa sortzeko, hortxe baitago hiriaren hain zati berezi horren bizitasuna. Hirigunearen fosilizazioa edo ihartzea, hain ohituta gauden esku-hartze bereizigabea bezain arriskugarria izan daiteke, eta izan ere, bada. Hiriaren multzoarekin alderatuta, Ermuko hirigune historikoak agertzen dituen ezaugarri bereziek eta neurri txikiak, hain zuzen ere, eragiten dute aurreko gogoetak doitu behar izatea. Izan ere, Ermuko hiriko alde txiki hori bertako biztanleen memoriaren gordailua da, eta beraz, zaindu beharra dago, eta modu desordenatuan eta neurrigabean hazi den hiri baten bihotza ere bada, eta horrek konponketa zaila era guztietako arazoak sortu ditu; horregatik, eta ahal den neurrian arazo horiek arintzen saiatzeko, hirigune historikoak bizirik jarraitu behar du, eta etxebizitzaren eskaintza eta hiri- eta giza-ekipamendua ahalik eta altuenari eutsi behar dio, kopuruan ezin duenez kalitateari helduta. Beraz, hiriaren egitura organikoaren zati izanda, hirigunea bizirik eusteko irtenbide bakarrak dira hitzarmena eta bizikidetzatza historikoa.

Plan bereziaren oraingo azterketak hirigunea zaintzeko asmo berari eusten dio, eta balio artistikoak, kulturalak eta historikoak babestu nahi ditu, HHBPB indarrean egondako denboran era eraginkorrean esku-hartutako eta begibistako benetako aldaketa sortu duen gunean. Egindako obrek udalerriko erdigune-izaera aktibo horri eustea ahalbidetu dute. Historia- eta arte-balio handieneko eraikinetan egindako esku-hartzeek hiriguneko irudi osasuntsua bermatzen dute, mantentze egokia izanez gero.

Garrantzitsua da nabarmentzea, HHBPB indarrean egondako urteetan berak azaldutako eta araututako helburu orokorretan guztiz bat etorri arren, oraingo azterketan zuzendu egin da sari samar gertatu den ordenamenduko irizpide bat. Plan Berezia indarrean egondako urteetan, ikusi izan da eraikin gehienak birgaitzeko edo ordezkatzeko lanen kudeaketa zaila dela, plan horrek ezarritako lerrokaduren araudiarengatik. Eraikitako azaleraren murrizketa zekartzaten kasu gehienetan lerrokadurak zuzentzeak, eta horren ondorioz eraikinean dauden etxebizitzaren neurriaren murrizketa. Beraz, zuzenketa helburu horrek benetan galgatu egin ditu birgaitzeko edo

ordezkatzeko ekimenak, edo beste kasu batzuetan, planaren aldaketa behartu dute, hasierako baldintzak gordetearren.

Zentzu honetan, HHBPB berriak fatxadetako eta barneko patioetako lerrokaduren aldaketa orokorra proposatzen du, kasu gehienetan oraingo fatxadak zaintzen ahaleginduta, beti ere aireztapeneko eta ikuspegiko baldintzak bermatzen badira, batez ere barneko patioetan, non plan bereziaren arauetan ezarritako gutxienekoa bete behar den.

Oraintxe da unea egindakoa finkatzeko, egoera okerreneko eraikuntza hobetzen joateko, eta funtsezko guneetan esku-hartzearen alde egiteko, adibidez, elizaren atzealdean eta Orbe Kardinala plazarako pasabidean.

Elizaren gerorako atzealdeko eranskina kentzeak eta estanko zaharra lurreratzeak badute izaera nahikoarik ilusionatzeko aukerak sortzeko, hirigune historikoaren zeharreko oinezkoen joan-etorriak hobetzeari eta hiriaren erdigunean gune publiko berriak zabaltzeari dagokienez, intentsitate nahikoa duen hiriko gune batean hustuketa eta bakantzea eragiteko.

4.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRARI LOTUTA

Plan Berezia idazteko beharra 1985eko Plan Orokorretik dator, berak argi eta garbi jaso baitzuen idazteko beharra, eta horretarako gutxieneko edukiak eman zituen, eta hirigune historikoaren behin-behineko mugaketa proposatu zuen, zuzkidura-multzo gisako eremuaren aukerak aurreikusita, nolabaiteko "hiriaren identitate galdua" ekarriko duen hirigunearen zereginaz jabetuta, eta Plan Berezia izateko unera arte araudi iragankorra eskainita.

2000ko Plan Orokorrak mendean hartu zuen HHBPB zaharra, bere eremuko beharrezko jarduketan kudeaketarako eta ordenamendurako tresna egokien gisa, eskaintako xehetasunaren mailagatik. Halaxe, Hirigune Historikoaren Eraikuntza eta Erabilerak arautzen duen OR-1 Araudiak aipatutako HHBPB-en du oinarria, honako ataletan: Definizioa eta eragin-eremuak, Sailkapena (Araudiaren graduak), partzelaren baldintzak, partzelaren okupazio-baldintzak, eraikinaren baldintzak eta baldintza estetikoak eta diseinuzkoak.

Udalak 2009an eman zion hasiera indarrean dagoen Hirigintza antolamendurako Plan Orokorra aztertzeari, lurralde-ordenamendura eta legeri berrira egokitzeko eta eguneratzeko, eta etorkizunari begira helburu eta lehia berriak finkatzeko. Azterketa lanekin batera HHBPB aztertzeari eta eguneratzeari ekin zaio, bien arteko inplikazioak zuzenak direlako, HHBPB-ren eremuz kanpoko eta barruko lurzoruen arteko lotutako jarduketak egonda.

Behin-betiko onespena duen Plan Orokorrak, zeinaren izapidetzea agiri honen aurrerakin atalean dagoeneko azaldu da, Plan Orokorrak araudi xehatua azaltzen du Hirigune Historikoa OR-1 Araudiaren 1. kapituluaren, erdi aroko esparru historikoaren barnean etxebizitzaren eraikuntza arautzen duen horretan. Hala ere, ia artikulua guztietan aipatzen da HHBPB dokumentu hau, bertan zehatz-mehatz zehazten baitira erabilerak, lerroak, altuerak, eta abar, eta Plan Berezia erabiltzeko behar diren xehapen mota guztiak.

Erabileraren eta bateragarritasunaren baldintzen kasuan, Plan Orokorraren 100 artikuluan (HAPO-ren IV. Liburukia. Eraikuntza eta erabilera arauak eta ordenantzak) daude ezarrita, eta zehatz-mehatz azalduta datoz HHBPB-ren Araudi Nagusian.

Neurri handiagoko esku-hartzei dagokienez, hirigintza-kudeaketa beharrezkoa den horietan, zailtasun desberdineko ordenamendu- eta kudeaketa-eremuak ezartzen dira. Alde batetik BElen barnean Jarduketa Unitate Askea dago (Kaltxango), eta bestetik Jarduketa Unitate Etenduna, Okin-Zuri eta VI Centenario aldeko lurzoruetan. Modu horretan egin nahi da bideragarritasun planteamendu egingarria, maila handiagoko lanek (elizaren eranskina lurreratzea bezalakoa) esku-hartze zuzena bezala eskatzen duten ordainketa zaila ekarriko luketelako.

Bestalde, gorago esan bezala, Plan Berezia Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeari buruz Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuaren menpean ezartzen da, eta horrek esan nahi du dekretuak ezarritako birgaitze-kategoriak erabiliko dituela, partzelak arautuko dituzten erregimenen definizio handiagoa eskatzen duela horrek.

5.- ERAIKUNTZAREN GAINEKO ESKU-HARTZEAK

5.1 ERAIKUNTZARAKO BIRGAITZE-ERREGIMENAREN DEFINIZIOA

Araudiak zehazten du Plan Bereziak hartzen duen eremuan sartutako ondasun higiezin bakoitzerako ezartzen duena, Plan hau mendea hartzen duen Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuan zehaztutako birgaitze-kategoriak ezarritakoaren arabera.

Aipatu dekretuak honakoa ezartzen du:

Ondare eraikia birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak lau talde handitan sailkatzen dira:

- a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.
- b) Lehendik badauden eraikuntzak eraisteko esku-hartzeak.
- c) Lehendik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua handitzea ondorio ez duten aldaketak dakartzatenak.
- d) Lehendik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia handitzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

Sailkapen hori ez da ulertuko ordezkatzeari eta berreraikitze bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan.

Eraikuntzako esku-hartzeen c) multzoaren barruan bi azpimultzo nagusi bereizten dira.

Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Zaharberritze zientifikoa.
- b) Zaharberritze kontserbatzailea. A, B eta C sailkapenak dituenak.
- c) Zaintzea eta apaintzea.
- d) Sendotzea.

Bigarren azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Berreraikitzea.
- b) Berriztatzea.

Halaber, dekretuak multzo horietako bakoitzerako definizioak ezartzen ditu eta bakoitzean egin litezkeen obrak.

Eta xehapen horietara egokitzen da Plan Berezia, Ermuko Hirigune Historikoko Eraikuntzari buruzko zehaztasunak ezartzeko.

Birgaitze-gradu horien kalifikazioa ez da praktikan eta kasu bakoitzean teoriak agertzen duen bezain gardena, Dekretuak definizio ugari eskaini arren. Batzuetan egin beharreko obren kopuruak zehazten du esku-hartzearen gradua, beste batzuetan, berriz, akats edo beharren baten lehentasunak nagusitzen dira birgaitze-maila ezartzeko orduan. Hala ere, ez da garrantzitsua irizpideen malgutasun hori, ondasun higiezinaren zaintzeko egin beharreko obra bakoitza eta guztiak guztiz xehatuak geratu direlako Araudi Xehatuaren fitxa bakoitzean.

5.2 HIRIGINTZA-KALIFIKAZIORAKO IRIZPIDEAK

Kategoria horien arabera, Ermuko Hirigune Historikoaren ondare eraikia osatzen dituzten partzelen kalifikazio urbanistikoa irizpide orokorren arabera egin da, hain zuzen ere, eraikuntzek duten arkitektura-interesak eragindakoaren arabera, beti ere eraikuntza- eta osasun-egoera eta hirigintza-multzoaren interes orokorrak kontuan hartuta.

Zentzu horretan honako puntuak seinala daitezke:

- Zaharberritze zientifikoa, oro har, utzi da interes historiko-artistikotzat jotzen diren ondasun higiezinatarako: Valdespina Jauregia, Eliza, Torreta, Labiano Jauregia...
- Zaharberritze kontserbatzailea ingurumen-interesekotzat jotzen diren eraikinetara aplikatu da, eta kasu bakoitzerako, Dekretuaren xehapenen arabera beharrezkoa den zaharberritze kontserbatzaileko sailkapena ezarri da.

Berriztatzea, Zaintzea eta Apaintzea, Sendotzea eta Berreraikitzea izeneko kategoria ezberdinetan sartzen dira honako kalifikazioak dituzten eraikinak: ingurumen-intereseko multzoak, inolako interes arkitektonikorik ez izan arren hiriko multzorako erasorik ez dakartenak eta gainera hiriguneko multzoko tipologia orokorren ezaugarriak gordetzen dituztenak. Eta sailkapen hori egingo da fitxetan zehaztuta agertzen diren eta eraikinek beharko lituzketen Birgaitze-obren arabera.

- Ordezkatzeko esku-hartzeak seinالاتu dira oso berezitutako bi eraikin-motarako:

Alde batetik, kategoria hau aplikatzen zaie hirigunean han-hemenka dauden eraikuntzei, haien bolumenarengatik eta tipologiarengatik Planaren eremuaren ezaugarrietarako eraso garbia dakartzaten horiei. Horietako eraikin batzuk ez dute gairitzen bizigarritasuneko gutxieneko estandarrek aireztapenari eta argiztapenari dagokienez. Ordezkapen horiek egiteko zailtasun erreala ezagututa, halako kasuetarako erregimen iragankorra ezartzen du Planak, alde batetik, Zaintzea eta Apaintzea kategoriakoak, kasu gehienetarako ingurumenera egokitzeko gutxieneko obrak egiteko, eta beste aldetik, Berriztatzea kategoriakoak, guztiz barnekoak diren etxebizitzak dituzten eraikinetarako. Halako kasuetan ezin izango da etxebizitza erabilerarik eman behekoan, lehenengoan eta bigarren solairuetan.

Beste aldetik, erasorik ez dakarten eta inolako arkitektura-interesik eskaintzen ez duten eraikin batzuk ordezkatzea erabaki da, horrek partzelaren eta etxadiaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea ekarriko lukeelako, edo hirigintzako arazo bat konponduko lukeelako kudeaketa-eremuaren bitartez.

- Azkenik, Planak eraikuntza batzuk eraistea aurreikusten du, hiriguneko hirigintza-arrazionalizazioaren mesedetan. Oro har, halako eraikuntzak gehitutakoak dira, eraikuntzako balio eskasekoak, Hirigune Historikoak dituen espazio libreak fisikoki eta bisualki degradatu egiten dituztenak. Halakoak dira, esate baterako, Izelaieta kaleko atzealdea, eta Erdikokaleko 15 zkia., besteak beste. Halaber, Planak Erdikokale zeharbideko 1 zenbakiko eraikinaren zati bat eraistea ezartzen du, eraikin hori dagoen alderdian hirigintzako konponbideak erraztearren. Esku-hartzeen kategoria honetako azkena dago elizari bere egungo ezaugarriekin gehitutako ikastetxea (parroki-gelek); proiektuak eraikuntza hori eraistea proposatzen du, elizaren eta eraikuntzaren bolumena askatzeko, eta parrokiako instalazioak kokatzeko beheko solairuan tamaina txikiko eraikina egitea baimenduko luke, gehienez ere. Azken operazio hori Erdikokaleko 5 zenbakiko ondasun higiezinaren berriztatzeari lotuta dago.
- Eraikuntza berriko esku-hartzei dagokienez, hirigunea osatzekoa denez gero, ezartzen diren ordezkapenetik etorriko dira eraikin berriak. Halako kasuak dira tamalez eraitsitako eraikuntzak: Bizkaia etorbideko 19 eta 21 zenbakiak eta 17 zenbakia.

6.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: ERAIKUNTZA

Jarduketako lehentasunezko eremuak definitzeko, eraldaketa edo hobekuntza egiteko beharrezko hantzen dugu oinarri, bai ahalmen handieneko guneetan eragiteko, bai babes-katalogoan parte hartzeagatik birgaitzea osatzea behar denerako. Lehentasunezko eremutzat hartzen dira baita ere kudeaketan eta egikaritzean zailtasunak dituztenak.

Izan ere, zona batzuen birgaitzea etenik gabekoa, berezkoa eta herri-administrazioaren esku-hartzerik gabekoa da, eta beste batzuetan, berriz, Administrazioak berak zuzendutako jarduketaren beharra ikusten da, honako zioengatik: biztanleen egoera ekonomikoa, eraikinen egoera larria, eraikinen aireztapen eta argitasun baldintza txarrak, mugikortasunaren hobekuntzan duen eragina, eta abar.

Zentzu honetan honako hauek bereizten dira:

a) Eraikuntza birgaitzeko jarduketetan:

- Orbe kardinala Plazako 4 eta 5 zenbakiko eraikinak, horietatik baitira birgaitzeko falta diren eraikinak, Hirigune Historikoan multzo esanguratsuenetakoa izanda. Talde horiek osatzen du hiriaren sorleku urbanoa gaur egun eratuta dagoen bezala. Gainerako eraikinak (6, 7 eta 8 zenbakikoak) birgaituta daude, HHBPB zaharrean ezarritakoaren arabera.
- Izelaieta kaleko eraikuntzak (2 zenbakikoa izan ezik, birgaituta dagoeneko), Orbe Kardinala plazako etxeen kasuan azaldutako oso antzeko arazoengatik. Ingurumen-intereseko multzo honetako eraikinetatik bakarrik eraitsi dituzte ordenamendutik at zeuden atzealdetako eranskinak. Fitxetan zehaztutako gainerako obrak egitea falta da. Multzo honetan nabarmendu behar da eraikinetako atzealdeek duten garrantzia paisaia hautemateko orduan, Valdespina Markesa plazatik bisualki itxitura osatzen dutelako.

b) Eraikuntza ordezkatzeko, berrizatzeko edo berria egiteko jarduketak.

- Erdikokale zeharbideko 1 zenbakia eraitsi egingo da zati batean, Ermuko Plan Orokorreko A-07: VI. Mendeurrena ordenamendu xehatuta ekartzeko, espazio publikoetan lurzoru askea ezartzeko. Gainerako eraikinari Berrizatzeko esku-hartzeko kategoria ezarriko zaio.
- Bizkaia etorbideko 17 zenbakia eraitsi egingo da, Ermuko Plan Orokorreko A-06: Kaltxango ordenamendu xehatuaren eremuan ezarritako eraikuntza-unitate berri bati paso emateko.

Esparru honen barruan aurkitzen dira ere Bizkaia etorbideko 19 eta 21 zenbaki eraikuntzen hondarrak, gaur egun, bakarrik geratzen dira alboko

hormak, jasandako aurri egoeragatik. Hiru eraikuntza hauek zeukaten Ingurumen interesa galdu egin da.

c) Eraikuntza eraisteko jarduketetan.

- Erdikokaleko 15 bis zenbakia, dagoen etxadia osatzeko beharrarengatik, eta era berean Erdikokale kale beraren, Orbe Kardinala plazaren eta Goienkaleko kalearen arteko lotunearen konponketa laguntzeko. Hori, Erdikokale zeharbideko 1ean askatutako lurzorurekin batera, sartuko dira espazio publikoen sistema-sarean.
- Santiago elizari atxikitako eskolak eraitsi egingo dira guztiak, eta lurzoru hori Gune Libreen Tokiko Sistemaren zati izango da.

7.- ESPAZIO PUBLIKOEN GAINEKO JARDUKETAK

Birgaitze integratuaren kontzeptua, jakina, ez da amaitzen eraikuntzaren gaineko jarduketetan, eta eragiten duen hiri-multzo osoaren konponketa bilatzen du, han betetzen duen eginbearra aipatutako hiri-multzoak osatzen dituen espazio publikoen eraikuntza bezain garrantzizkoa baita. Birgaitze integratuaren azken xedea ez da etxebizitzak bizitzagarritasun-estandar jakinei egokitzea, baizik eta multzoa indarberritzea eta berpiztea, eta horretarako ezinbestekoa da pertsonaren gizarte-dimentsioa babesten duten espazioen gaineko esku-hartzea, horiexek baitira hiriko irudiaren protagonista nagusi.

Ideia horien ondorioz, Ermuko Hirigune Historikoaren Plan Bereziak hirigune horrek barne hartzen dituen espazio publikoak aztertzen ditu, azterketaren zati garrantzitsu gisa.

Espazio publikoen gaineko jarduketetan bi atal bereizten ditugu: kaleetako zoladura ordezkatzeara eta egin beharreko urbanizazio-proiektuak.

a) kaleetako zoladuran esku-hartzeak

Espazio publikoei dagokienez, azken urteetan aurrerapen handia sumatu da Hirigune Historikoaren garapenean, haiek hobetzeko jarduerak egin dira, eta asfaltoarekin zolatutako aldeak zaharberritzeko jarduera hori osatzeko bakarrik falta da asfalto hori hormigoi inprimatuz (edo antzeko beste lehengaia erabilita) ordezkatzeara Valdespina Markesa kalean eta Zubiaurre kaleko zati batean, horiek hirigunean duten erdiguneko izaera sendotzeko, eta bakarrik zama lanetarako eta auzo-lagunen autoen pasabidea baimentzeko, ibilgailu iragankorrak saihestuz eta kale biak bizikidetarako kaleak bihurtuz.

Ibilgailuen pasabidea ahalbidetzen dituzten kaleetan egiten dituen esku-hartzeak guztiz justifikatuta egongo dira, bidearen saihezbidearen lehenengo edota bigarren zatia egikaritu ondoren, horiei esker ibilgailuen pasabide eroso ahalbidetuko dutelako, hiriko erdiguneetatik presioa arinduta.

Kale horietan oinezkoek izango duten lehentasuna hiriguneko alde ezberdinen arteko sarbide-irtenbideak hobetzea ekarriko du, esate baterako egoitza Orbe Kardinala plaza dagoen lekuraino, hirigune erdian.

Oro har, esan daiteke Ermuko Hirigune Historikoko barrutiko zoladurek ez dutela oso itxura txarrik, beraz, kasu gehienetarako hitz egin beharko genuke zoladura zaharberritzeaz, ordezkatzeari baino. Gogoeta hori gehienbat zuzentzen da galtzadarrizko edo harlauzazko zoladura duten zonetara, zaintze egoera onean daudelako, eta Planaren arabera Hirigune Historikoko eman nahi den irudiarekin bat datorrelako. Dendetarako eta ostalaritzako lokaletarako zama lanak egiten diren tokietan narriadura handiagoa nabarmentzen da, leku horietan proposatuko

beharko lirateke konpontzeko esku-hartze mistoak eta zama banatzeko sistemen kontrola.

Halaber, hobekuntzak egin dira hiriguneko hainbat tokitan irisgarritasunari dagokionez, eta erraztu egin da hirigunearen konexioa eskailera mekanikoen bitartez. Zentzu honetan beharbada hobekuntza- eta berriztapen-obrak egin beharko dira, erabilpenarengatik.

b) Egin beharreko urbanizazio-proiektuak.

1. Bizkaia etorbidea

VI. Mendeurrena kalean trafikoa biribilgune baten bidez erregulatzea proposatzen da. Kale horrek N-634 errepidearekin bat egiten duen tokia berregituratu egin denez, aprobetxatu egingo da Torretarako sarrera-gunea aldatzeko. Gune horretako urbanizazio proiektuak Ermuko Plan Orokorren jarduketetan izango du isla, bertan ikusi ahal izango da biribilgune berriaz gain, planteatutako eraikuntza berriaren inguruko urbanizazioa, horrek emango dio jarraipena Torretan egindakoari. Horrela erraztu egingo da gaur egun jauregi horrek barnean hartzen duen kultura erabilera ahalbidetuko duen sarrera, baita mugakide dituen lurzoruetako espaloietarako sarrera ere.

2. Erdikokale zeharbidea

Malda handietako pasabide estu honi konponbidea emateko urbanizazio proiektu bat agindu zen, kale horretako 1 zenbakiko zati bateko eraispina egiteko eta Erdikokaleko 15 bis zenbakiko eraispina. Horrela lurzoru askatu egiten da espazio publikorako, eta horrek ahalbidetzen du hango malda ezberdinen arteko akordioa, espazio bien arteko irisgarritasun-baldintzak hobetuta. Era berean aztertu egingo dira argitasuna eta beharrezkoak diren altzari urbanoak, eta Orbe Kardinale Plazako frontoiko aurreko hormaren atzealdeari eman beharreko tratamendua ere.

3. Santiago plazako 2 zenbakia (Eskolak)

Santiago elizako Eskolak eraisteagatik askatutako lurzorian jarduketa bat egingo da espazio hori espazio askeen erabilera berrira egokitzeko, eta zoladurari, altzariei, argiteriari, eta abarri dagokionez, Hirigune Historikoko gainerako irudiari egokitu zaidio.

Lurzoru berria gainerakoarekin integratu behar da, eta ordenamendu berria aholkatzen da Orbe Kardinaleko sarbide berriak eta horren loturak Valdespina Markesa parkeko lorategiekin eratzen duten multzorako.

8.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: ESPAZIO PUBLIKOAK

Hirigune historikoan alde askeak konpontzea eta egokitzea beti da garrantzitsua berreskuratzeko, baina badago aukera haiek zehazteko orduan lehentasuneko irizpide bat ezartzeko.

Espazio publikoetarako ezarritako esku-hartzeen multzotik Planak honako hauek ezartzen ditu lehentasunezko gisa:

a) Kaleetako zoladura ordezkatzeta.

- Valdespina Markesa kaleko zoladura kendu eta haren ordezkari lehengai egokia ezartzea, kale hori bizikidetasuneko bide gisako ezaugarria izan dezan, Valdespina Jauregian eta Jauregiko Parkean egindako obretako osagarri moduan.
- Zubiaurre kaleari falta zaion zatiaren zoladura ordezkatzeta, Hirigune Historikoa osatzen duten bizikidetasunaren kale guztietako bukalanaren tratamendua berdintzeko.

b) Urbanizazio proiektuak:

- Urbanizatzeko jarduketak egingo dira eraispeneak askatutako lurzoru askeetan, adibidez Santiago elizako eskolek eta Erdikokale 15 bis zenbakiko multzoak eta Erdikokale zeharbidearen 1 zenbakiko zati batek osatzen dutenak. Horri esker oinezkoentzako konexio zuzena egongo da Orbe Kardinala plazaren, Valdespina Markesa plazaren eta tren-geltokiaren artean.

9.- EKIPAMENDUAK ETA ZUZKIDURAK

Plan Bereziaren barnean ekipamenduen politika aztertzerakoan, ezin dugu ahaztu Hirigune Historikoak hiriaren osotasunean garatzen duen gune-zeregina, beraz, eskaini beharreko zuzkidurak ezin dira mugatu alde horrek dituen beharkizunetara bakarrik.

Bestalde, Hirigune Historikoaren ezaugarri bereziek eta bertan dauden arkitektura-kalitate handiko eraikin ugariak kultura-jarduerak egiteko oso leku aproposa egiten dute hiriko alderdi hau; eta zuzkidura-atal hori da ordezkapenezkoarekin batera hobekien egokitzen direnak Hirigune Historikoaren izaerara.

Hala ere, horrek ez du esan nahi Planak Ermuko kultura-eskaintza osoa Hirigune Historikoan kontzentratu nahi duenik, halakorik egitea ezinezkoa baita -hirigune historikoko tamaina murriztazengatik- eta ez delako desiragarria ere - zuzkiduren sakabanaketak erraztu egiten du auzoen arteko harremana-. Planak nabarmendu egin nahi du hirigune historikoak duen kultura-bokazio ukaezina, eta aprobeztatu nahi ditu Hirigune Historikoak dituen interes handiko eraikinen berreskurapen arkitektonikoa eta hiritarra bermatzearren egiten diren ahaleginak.

Gidalerro hauen arabera, Plan Bereziak honako zuzkidura hauek azaltzen ditu sistema orokorretako izaerarekin:

1. Santiago eliza

- Azalera: 922 m².
- Erlijiozko erabilera izaten jarraitzen du, orain daukan atxikitako eraikuntza eraitsi egingo da, eta bakar-bakarrik eraiki ahal izango da gehigarri bat beheko solairuan, alboko portikoa jarraitzeko, erlijiozko zerbitzuak laguntzeko. Gainerakoan soilik zaharberritze obrak egin ahal izango dira, bereziki agertzeko dagoen fatxadaren berreskurapena.

2. Valdespinako markesa jauregia

- Azalera: 2300 m².
- Erabilera: Udaletxea, Udalaren zerbitzu orokorrak hartzeko., Jasandako zaharberritze obrari esker, ez du obra gehiagoren beharrik, ez bada mantentzeko eta zaintzeko.

3. Erdikokale, 23-25

- Azalera: 526 m².
- Erabilera: Jubilatuen Etxea eta adinekoen elkarte. Eraikin honek jasan dituen birgaitze eta egokitze lanei esker ez da inolako obraren beharrik, mantentzeko eta zaintzeko izan ezik.

4. Lobiano jauregia

- Azalera: 800 m².
- Erabilera: Kultur Etxea eta Gazte Informazioaren bulegoa. Eraikin honek jasan dituen birgaitze eta egokitze lanei esker ez da inolako obraren beharrik, mantentzeko eta zaintzeko izan ezik.

5. Torreta

- Azalera: 760 m².
- Erabilera: Udaleko zerbitzu orokorrak. Ermuko eraikin zahar honen balio historikoarengatik, zaharberritze zientifikoaren kategoriarik eutsiko dio, eta bakarrik mantentzeko eta zaintzeko obrak egingo dira bertan.

6. Erdikokale, 21

- Azalera: 551 m².
- Erabilera: Udaleko gizarte zerbitzuak. Eraikin honek jasan dituen berriztatze lanei esker ez da inolako obraren beharrik, mantentzeko eta zaintzeko izan ezik.

7. Izelaieta, 12

- Azalera: 140 m².
- Erabilera: Emakumearen etxea. Eraikin honek jasan dituen berriztatze lanei esker ez da inolako obraren beharrik, mantentzeko eta zaintzeko izan ezik.

8. Goiko Plaza

- Azalera: 900 m².
- Erabilera: Aparkalekua eta merkataritza.

9. Erdikokalea, 5. zka.

- Azalera: 136 m².
- Erabilera: Parrokiako aretoak. Pribatu motako ekipamendu honek elizari atxikitako eta eraitsiko den eraikuntza ordezkatzeko du. Zaharberritze kontserbatzaileari dagozkion obrak egingo dira, erabilera berrira egokitzeko.

10. Musika-eskola

- Azalera: 547 m²
- Erabilera: Musika-eskola. Zaintze egoera onean dago eraikin hau, egin beharreko obrak mantentzeko eta zaintzari dagozkienak besterik ez dira.

10.- LEHENTASUNEZKO ESKU-HARTZE EREMUAK: EKIPAMENDUAK ETA ZUZKIDURAK

Amaitu dira honako hauek zaharberritzeko obrak: Valdespina Markesa jauregia eta Udaletxe berrirako egokitzapena, Lobiano jauregia eta Zarra jauregiko zati batzuk. Beraz, ez dago ekipamenduei eta zuzkidurei dagokienez lehentasunezko esku-hartze eremurik.

Jauregi horiek osatzen dute, Santa Maria eliza eta Torretarekin batera, Ermuko Hirigune Historikoak eraikuntzari dagokionez daukan historia- eta arte-ondarearen gunea, eta beraz, horiek zaharberritzea eta berrerabiltzea, logikoa eta beharrezkoa izateaz gain, Hirigune Historikoaren multzoan aplikatu beharreko birgaitze prozesuaren puntako jarduerak dira.

Bestalde, zuzkiduren atalean Hirigune Historikoak izan behar duen kultura-bokazio logikoaren barnean, erabilera horiek erantzuna eman diote Ermuko herritarrek zuten behar gorriari.

Bestalde, Erdikokaleko 5 zenbakirako proposatutako jarduketa azaltzen da. Han kokatuko dira parrokiako areto berriak, eta Plan Orokorren jarduketetan sartuta dagoenez gero, Plan horren arabera egikarituko da jarduketa, eta Santiago elizan egingo den esku-hartzearekin batera egingo da hau ere.

11.- ARKEOLOGI ONDAREAREN BABESA

HHBPB-ren berrikuspenak, behin-betiko onespena jasotzen duen Plan Orokorren ondare-
arkeologikoaren babes eskema mantenduko du.

11.1 ZERRENDATUTAKO KULTUR ONDASUNEZ

Ermuko Hirigune Historikoko Eremu Arkeologikoa (94/9/9-ko Agindua-EHAO 194 zkia., 94/10/11)
barnean sartu da. Honen eragina Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5.
artikuluari xedatzen da. Halaber Erdi Aroko XIII. Mendeko Alde Zaharraren Arrecia irudikatzen da,
94/9/9 Ordenan agertzen da.

Esparru arkeologikoak jatorrizko harresi zaharrak mugatutako etxe-multzoak hartzen ditu, Loviano
jauregia eta ondoko etxeetara zabaltzen da, eta Barrenkaleko etxeen atzealdean bukatzen da.
Babesgunea osatzen duen eremua eraskinean agertzen den perimetroak mugatutakoa da.



11.2 BALIZKO ARKEOLOGIA-GUNEAK

Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak izendaturiko Susmo Arkeologikoko Eremuak ere barne hartzen dira (Erabakia, 1997ko maiatzaren 5ekoa – EHAA 106 zk. 1997ko ekainak 5- , Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena) eta hauexek dira:

- Torreta Dorretxea (Eraikinaren hormez barruko eremua)
- (Matxin) Errota (Ez da egiturarik ikusten))(Planoan zehaztutako eremua)
- Zarra Jauregia (Planoan zehaztutako eremua)

Kultura Ondarearen Zuzendaritzak , Eusko Jaurlaritzaren Euskal Kultura Ondarearen Zentroak publikoari erakutsitako Ermuko HHBPB-eko dokumentuari aurkeztutako txostenean, seinalatzen da Plan Bereziaren barnean, Zarra Jauregiaren eremu arkeologikoa kokatzen dela. Laster, Euskal Kultur Ondareko Inbentario Orokorrean barneko espedientea irekiko da, 45.5 artikuluan 7/1990 Legeak ezarritako babesaren erregimena zuhertasun neurri bezala ezartzea gomendatzen duena. Proposamen hau onartu da, Presuntzio Arkeologikoko Gunetan Zarra Jauregia (Izelaieta 12,14 eta 14 bis zenbakiak) barne hartuz.

Seinale eta jatorri ezberdinengatik aztarnategi arkeologikoak daudela jakinak diren tokiak dira, baina bere egoera eta interes maila ezezaguna da. Horregatik, eta aipatutako deklarazioaren arabera, toki hauetan egingo den edozein esku-hartzeak, proiektuaren eragina eta orubearen balioari buruzko azterlan bat eduki beharko du. Beharrezkoa balitz, Bizkaiko Foru Aldundiak burutu beharreko proiektuaren beharra eta norainokoa ezarriko du.

12.- AZPIEGITURAK

Gaur egun Ermuko Hirigune Historikoko azpiegiturak egokitzeko obrak oso aurreratuta daude, eta beraz, ez dira beharrezkoak Planaren zehaztasunak zentzu honetan, oso laster hirigune osoak izango baititu azpiegitura guztiz modernizatuak.

Hala ere, argindarraren hornidura airez garraiatzen denez, gaur egun eraikin batzuetako kanpoaldean ikusten dira argindarraren kableak, eta horiek lurperatzea falta da oraindik. Kasu honetan egokia izango litzateke, bai eraikuntzetan bai espazio publikoetako zoladuran egiten diren birgaitzeko obrak kable horiek lurperatzeko aprobeitatzeko.

Bestalde, eginda dago zuntz optikoaren sare nagusia, bakarrik falta da eraikuntza bakoitzarekin konektatzea. Modu horretan Hirigune Historikoak Ermuko gainerako azuloek dituzten zerbitzu eta azpiegituren kalitate berbera izango luke, eta hala erantzuna emango litzaiotke multzo historikoak mantentzeko lehen oinarriari.

Era berean, onartuta eta egikaritze prozesuan dago "Ermuko eta Mallabiko udalerrietako Saneamendua eta Debarreneneko Hodi biltzaileekin lotzeko proiektua", eta bertan proposatzen da Ermuko hodi biltzaile nagusiaren saneamendua hobetzea eta gero Debarreneneko hodi biltzaileari lotzea, eta Ego ibaiaren estalduraren gaitasun hidraulikoa hobetzea, besteak beste. Esku-hartze honek ondorio zuzena izango du ingurumeneko kalitatean, gaur egun ibaian gorako isurketek eragiten dituzten usainak nabarmen murriztuko liratekeelako.

13.- IBILGAILUEN TRAFIKOA ETA APARKATZEA

Gaur egun, trafikoa ez da Ermuko Hirigune Historikoari larri eragiten dion arazoa. Izan ere, barnealdean oinezkoentzako bideak dira nagusi, eta soilik Valdespina kaleak eta Zubiaurre kalearen zati labur batek dute nolabaiteko trafikoa, baina edozelan ere barne-zirkulazioari lotutakoa da.

Dena dela, zirkulazioaren mugikortasunari dagokionez, saihezbide berriaren eraikuntzak egoera berria eskainiko dio Ermuari; Hirigune Historikotik egiten diren joan-etorriak ez dira horren garrantzitsuak izango, hirigunerako sarrera berriak azalduko direlako. Aldaketa horrek bulkada erabakiorra eman behar lioke HHBPB-ren eremu osoa oinezkoentzat jartzeko esku-hartze prozesuari, zirkulazioa zamalanetarako eta bertan bizi direnentzako bakarrik baimenduta.

Hori horrela, HHBPB-k ez du jasotzen ibilgailuen zirkulazioari buruzko inolako zehaztapenik, arautze hori Saihezbidea abian denean ezarriko den trafiko-antolamenduari joango delako lotuta, ezinbestez.

Hiriguneko aparkatze arazoa konpondutako dago, Goiko plazan eta Valdespina Parkean (txandakakoa) egindako lurrazpiko aparkalekuen bidez. Plan Orokorrak, bere aldetik, hiri-aldiriko aparkaleku bat proposatzen du, HHBPB-ren kanpoaldean, tren-ibilbide berria probestuz.

14.- PLANAREN GARAPENA ETA JARRAIPENA

Plan Berezi honen garatze-prozesua, normala denez, ezberdina da proposatutako jarduketamota bakoitzean: esku-hartzeak eraikinetan, espazio publikoetan eta zuzkidura eta ekipamenduetan.

- Eraikitzeak: Kasu honetan birgaitzeak eta oin berriko eraikitzeak bereiziko dira.

Ondasun higiezin bat birgaitzeko beharrezkoa izango da dagokion proiektua aurkeztea eta Udaleko Bulego Teknikoaren aldeko txostena izatea. Oinarrizko proiektua aurkeztuta baimena eman ahal da, baldin eta proiektuak zehazki jasotzen baditu obraren alderdi bolumetrikokoak, formalak, estetikoak nahiz eraikuntzazkoak, eta baimena ez da berretsiko harik eta ondoren aurkeztutako proiektuaren premisak betetzen direla ikusi arte.

Birgaitze-obra txikiak egiteko, hau da, akaberen eraberritzeak (teilaeritzea, etxe-aldea eta barruak margotzea, zurgintzakoak...) edo komunak jartzeko berrikuntzak (hemen ez da sartzen komun-zutabeak jartzea), ez da obra-proiekturik aurkeztu beharrik izango, nahikoa izango da memoria eta aurrekontu zehatza aurkeztuta. Horiei, gero, aldeko baimena eman beharko die Udaleko Bulego Teknikoak.

Oin berriko eraikuntzan ezberdindu egingo ditugu ondasun higiezin baten edo higiezin batzuren uneko aldaketaren eta hirigintzako hainbat arlo baldintzatzen dituen jarduketa integratuen artean.

Uneko aldaketa egin nahi bada, eraikuntza berriaren aurreproiektua aurkeztuko da eraipen proiektuarekin batera, eta eraisteko baimena aurreproiektu hori HHBPB-k ezartzen dituen arauak betetzen dituenaren baldintzara egongo da lotuta. Egikaritze-proiektuak, birgaitzearen kasuan bezala, Udaleko Bulego Teknikoaren aldeko txostena beharko du, eta, goian ezarri den gisan, baimena eman ahal izango da oinarrizko proiektua aurkeztuta. Eraipenaren egikaritze-epea 2 hilabetekoa da, baimena ematen denetik kontatzen hasita. Era berean, behin eraispina burutua denean, 2 hilabeteko epea izango da, gehienez, eraikuntza berria egiten hasteko; beraz, burokrasia-izapideentzako eta ezusteko eginbeharrentzako tartea lehendik aurreikusi beharko da.

Jarduketa integratuak direnean, ez da azterlan zehatzik aurkeztu beharrik izango, bai lerrokatzeak eta sestrak bai eraikitzearen bolumenak HHBPB honetan zehaztuta direlako. Hala ere, eskatu egingo da urbanizazio-proiektua eraikitze-proiektuarekin batera, edota, kasuen arabera, unitateari lotutako urbanizazioaren garapena, eraikuntza-proiektuari atxikirik. Onespina emateko prozesua aurrekoaren antzekoa izango da, eta baldintzak ere berdinak izango dira.

- Hiriko espazioak: Hiriko espazioetan eraikitzeko behar diren urbanizazio-proiektuak aurkeztuko dira, memoria honetan bertan horiei buruzko kapituluari ezartzen denaren arabera.

Haien izapidetza urbanizazio-proiektuetan egiten den ohikoa izango da, aurretik Udaleko Bulego Teknikoaren aldeko txostena behar dutela.

- Zuzkidurak eta ekipamenduak: Zuzkidurak dituzten historia- eta arte-intereseko eraikinek zaharberritze-proiektuak izango dituzte, beharrezkoa izanez gero, eta erabilera berrietara egokitzeko proiektuak (ikus ekipamenduei eta zuzkidurei buruzko kapitulua memoria honetan bertan).

14.1 IZAPIDETZA 317/2002 DEKRETUAREN ARABERA

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuak arautzen dituen abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko 12.3, 4 eta 5 artikuluen arabera, birgaitze-plan bereziek Eusko Jaurlaritzako Kultura sailaren txostena beharko dute, nahitaez, behin betiko bere onarpenaren aurretik.

Birgaitze-plan bereziek kalifikatutako edo inbentarioan jasotako monumentu-multzoetan eragiten dutenean, aipatu txosten hori loteslea izango da, uztailaren 3ko 7/1990 Legean, Euskal Kultur Ondareari buruzkoan, xedatutakoaren arabera.

Halaber, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailak derrigorrezko txostena egingo du birgaitze-plan bereziei buruz, behin betiko onartu baino lehen.

Edonola ere, eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuen finantzaketari dagokionez, sailak bere gain hartu beharko ditu, eta berariaz, birgaitze-plan bereziak. Birgaitze-plan berezien izapideak egiteko eta horiek onartzeko prozedurak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean finkatutako plan berezietan agertzen diren arauak jarraituko dio.

Behin betiko dokumentua, hau da, testu bategina, eskudun organoek fase ezberdinetan egindako derrigorrezko aurkezpenen ondoren plan bereziari egin izan zaizkion hurrenez hurreneko aldaketan emaitza izango da.

14.2 IZAPIDETZA LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEAREN ARABERA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 72. artikulua (lehen ere aipatu izan da) honakoa adierazten du:

"1.- .

Beharrezkoa bada, plan bereziak zehaztu ditzake plan orokorrean jaso ez diren beste babes-arau osagarri batzuk...

...3.- Babes- eta zaintza-plan bereziak, orobat, halakotzat kalifikatutako eta sailkatutako ondasun kulturalen babes-araubidea ere jasoko du -bakoitzari dagozkion hasierako nahiz deklarazioko espedienteekin-, eta babes-araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du.

4.- Babes- eta zaintza-plan bereziek osagai hauek izango dituzte: antolamendu xehatuari dagozkion zehaztapenak, erdietsi behar dituzten helburuen arabera agiriak, eta, gutxienez, plan partzialek eduki beharreko agiriak".

Plan bereziak izapidetu eta onartzeari buruz 97. artikulua dioenez, plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera egin, izapidetu eta onartuko dira.

Lege honetan arautzen diren hiri-antolamendurako plan berezien kasuan, ez da eskatuko ingurumen-eraginaren ebaluazio bateraturik.

Bai birgaitze-plan berezien kasuan bai monumentu multzoak edo higiezin kalifikatuak babestu eta zaintzeko plan berezietan, hasierako onespina eman ondoren, Eusko Jaurlaritzako Kultura sailak txostena egingo du hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin.

Kultura sailaren txostena, kultura-intereseko higiezin abierazte-ebazpenetan edo behin betiko kalifikazio ebazpenetan ezarritako babes-erregimenari dagokionez, loteslea izango da.

15.- HHBPB BERRIKUSTEA

Plan berezia berrikusi egin beharko da, edo osatzen duten dokumentuetakoren bat aldatu, baldin eta horrekin aipatu dokumentuan jasotzen diren kontraesanak edo funtzionaltasun ezak konponduko badira, honako kasuetan:

- Birgaitze-area eremuan eraikitako ondarearen narriadura, zehatza edo osoa, gertatu denean.
- Plangintzaren goragoko mailako berrikusketa eman bada, eta horrek plan bereziaren zehazpenetakoren bati eragiten badio, Plan Orokorrak proposatutako hirigintza-antolamendu nahiz -garapena aldatu duelako.
- Jarduketa programan aurreikusitako zortzi urteetan (bi laurteko) ez bada gutxienez birgaitzearen %30 burutu.
- Jarduketa-programa betetzen ez denean, laurteko bakoitzerako aurreikusitako etapaz etapako edo aldiz aldiko planari egokitu ez denean.
- Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua indarrik gabe geratu denean, edo funtsezko aldaketak egiten zaizkionean.
- Jarduketa-programaren aurreikusitako epea ondare urbanizatuaren birgaitze-jarduketei buruzko 317/2002 Dekretuaren 15-2. artikulua dioenaren arabera izango da.

16.- EKONOMI- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Ekonomi- eta finantza-bideragarritasuna neurtzeko azterketak zehaztasunak jasoko ditu HHBPB-n planteatzen den hirigintza-jarduketa multzoa ekonomi-ikuspegitik egingarria dela jakiteko, horrela Euskal Herriko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62. artikulua dioena betez.

Burutu behar diren balorazioak plan bereziak planteatzen duen "udalerria eraberritzearen kostea" aztertzea zuzenduko dira. Aintzat hartutako proposamenen inguruan antolatzen da, nagusiki kudeaketa-eremuetan multzotutako jabe batzuren parte-hartzea inplikatzeko dutenetan. Azterketak agertu behar du proposatutako garapenak bideragarriak direla diru aldetik, eta mota guztietako kosteak, urbanizatzeko-kargak, koefizienteak, etab. jasoko ditu, kudeaketa-eremuetarako hirigintza-eraikigarritasunak agertzen dituen guztiekin batera.

Bestalde, ekonomi- eta finantza-bideragarritasun azterketaren funtsezko beste zereginetakoak da "garbitzea" erakunde eta entitate publikoen –udalekoak, tokikoak, autonomikoak edo estatukoak– eta eragile pribatuen arteko erantzukizunak, planteatutako proposamenak egikaritu eta garatzerakoan, obren kostuetan (aurreikusitako kostuak) izango duten parte-hartzea barne.

Beraz, kargen definizioa eta hiriaren eraikuntzan eta eraldaketan parte hartuko duten eragileei esleituko zaizkien kargak sinesgarriak izan behar dute, eta bideragarritasun azterketa batetan oinarrituta egon behar dute, bai administrazioaren bai partikularren –bere kabuz edo administrazioarekin elkarlanean– zuzeneko jarduketetarako.

Proposamenen egikaritze-kostuen azterketa ekonomikoa egitea ezinbestekotzat jotzen da, HHBPB-ren proposamen multzoaren bideragarritasuna bermatu behar duen funtsezko kontua, hau da, gutxienez oreka bat egon behar du aurreikusitako diru-sarreraren eta gastuen artean, egikaritzea bermatu dezaten.

HAPOa burutzeak, aldi berean, erakunde ezberdinen atxikidura eta konpromisoa ekarri behar du –nork bere egikaritze-eremuan–, eta/edo dagokien erakundeei esleitzea.

Era berean, hirigintza-egikaritzeari dagozkion eremuak mugarritzeko erabili diren irizpideak zehaztuko ditu. Halere, unean egindako ekonomia-ebaluazioa ez da behin betikotzat hartuko, lehen hurbilpen edo zenbatespen gisa baizik. Etapetan aztertuko den prozesua da, eta garapen-plangintzari dagozkion tresnak (urbanizatzeko jarduketa-programak, urbanizatzeko-proiektuak, birpartzelazio- edo desjabetze-proiektuak, eraikitze-proiektuak) gauzatzearen arabera egongo da koordinatuta.

16.1 HHBPB-n AURREIKUSITAKO JARDUKETAK

Hirigune Historikoan planteatutako premiei konponbideak ekartze aldera, HHBPB-k hirigintza-antolamendu bat azaltzen du. Antolamendu horrek garrantzi handiko edo txikiko jarduketa anitz eta ezberdinen garapena dakar, eta jarduketa horiek, bere aldetik, koordinazio bat eskatuko dute egikaritzapenerako.

Esku-hartze motak, batez ere, hurrengo taldeetan bereiz ditzakegu:

- Udalez gaindiko esku-hartzeak.
- Sistema orokorrak eta tokiko sistemak burutzeko Udalaren aurreikuspenak.
- Antolamendu xehatua duten edo antolamendua ondorengo faseetan izango duten jarduketa-eremuak.

Azpiraratzekoa da HHBPB-k, bere proposamenetan, jarduketa bateratuak (jarduketa-unitateak, hainbat jabetza kudeaketa-eremu bereberetan eragiten direnak eraikitako fatxada-aurpegiaren tratamendu homogeneoen konponbideei lekua egitearren) aipatzen baditu ere, HHBPB honek kendu egiten ditu horrelako jarduketa-motak, helburuak gehienbat bete direla iritzita, eta jarduketa sakonagoak alde batera utzita.

Hirigune Historikoaren egungo hiri-egiturak, ehuneko ehunetan beteta denez, ez du aukerarik ematen Plan Bereziaren barruan bertan jarduketak planteatzeko, non hiri-aprobetxamenduek aukera emango zuketuen proposatutako lurzorua berritzeko edo eskuratzeko, hiri-agertokia hobetu eta ondasun arkitektonikoak berreskuratzeko aldera.

Arrazoi horregatik, beste aukera batzuk bilatzera bultzatzen gaitu bideragarritasunaren izenean, etenkako eremuetaz baliatuz, eta Plan Bereziaren mugarritutakotik kanpo kokatu lurzoruaren bitartez; aukera horiek bide emango dute katalogatutako elementuen hobetzea, birgaitzea eta zaintzea finantzatzeko eta Hirigune Historikorako iragarritasuna eta barne komunikazioa erraztuko duten espazio publikoak zabaltzeko.

Plan Bereziari eragiten dioten jarduketa-eremuetako lurzoruei dagokionez, gutxiengoa dira eremu bakoitza osatzen duten gainerako lurzoruaren aldean, zeintzuek araututa agertzen dira egun berrikuste bidean den Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrean bertan. Bi lurzoru motak, beraz, kudeaketa eta garapen amankomunari lotuta geratuko dira.

Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra bere fitxa du jarduketa-eremu bakoitzarentzat (Geroratutako Antolamenduaren Eremuak, Jarduketa Integratuak, ZPEJ Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketak), eta fitxa horietan alderdi garrantzitsu guztiak xehatuta agertzen dira. Hortaz, bideragarritasun azterketa ekonomiko-finantzario honetan Plan Bereziaren lurzoruei eragiten dien HAPOn balorazioak jasotzen dira.

Jarduketa-eremu bakoitzeko fitxek eragiketaren emaitzak jasotzen dituzte, eskura dituzten datuetan oinarrituta.

Horietako bakoitzean hurrengoak agertzen dira:

- Salmentak.
- Hirigintza kargak.

- Hirigintzarako estandarren gutxieneko zuzkidurak, 2/2006 Legearen eta hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren arabera.
- Kalifikazio xehatua.
- Monetizazioak.
- Beste bizileku bat emateak.
- Kalte-ordainengatiko kargak.
- Kutsatzeagatiko kargak.
- Urbanizazio-obrak.
- Eraikitze-gastuak.
- Bestelako gastuak.

Eta horien emaitza gisa, honako hauek:

- Sustatzailearen gastuak, guztira.
- Sustatzailearen salmentak, guztira.
- Lurzoruaren balioa, guztira.
- Lurzoruaren balioa, jarritako metro karratu bakoitzeko.
- Eragiketako irabazia, guztira.
- Udalaren %15eko aprobetxamendua (lurzorua).
- Emaitzak.

16.2 HHBPB-ren EKONOMI ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN EMAITZAK

Ondoren, Plan Orokorraren barruan aurreikusita dauden eta Plan Bereziari eragiten dieten jarduketaren emaitzak agertzen dira.

Eragiketek sortutako diru-sarrerak eta gastuak, bai Udalak aprobetxamenduaren %15arengatik duen eragiketena bai karga guztietaz arduratzen denarena, aurreikusitako denbora batean kokatzen dira; hala ere, ez da ezartzen proposatutako eremu bakoitzaren egikaritze-aldiak zehaztazunez mugarritu ditzakeen egutegi zurrunik.

Kasu honetan, garrantzitsuena zera da, Planaren proposamenak ekonomikoki bideragarriak (diru-sarrerak gastuen gainetik) direla egiaztatzea. Ez luke logikarik zisku itxiak egitea proposatutako obren egikaritzean, kudeaketak sortu ohi duen ziurgabetasunarengatik. Proposatutako jarduketa batzuk, gainera, aurreko beste batzuei daude lotuta, eta horien administrazio arduraduna udalaren eremuz kanpokoak dira.

Hori horrela, kontuan izan behar dira hurrengo alderdi hauek:

- Datu ekonomikoak kalkulu bat dira, uneko errealitateara egindako ahalik eta hurbilpen zehatzena. Garrantzitsuena, egiazki, jarduketaren emaitza "erlatiboa" da (aztertutako proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa, sarreren eta gastuen ikuspegitik hartuta, eta neurketa portzentuala).

- Obra guztiak ez dira, jakina, "ekonomikoki" bideragarriak; batzuk, izan ere, kargak sortzen dituzte sistema orokorrak edo tokikoak izatean. Horiei Udalak bakarrik egin behar die aurre, eta haien garapena hark dituen lehentasunei eta diru-erabilgarritasunari lotuta daude. Zehaztapen hauek, hortaz, ez dute zerikusirik Plan Berezian aurreikusitako eragiketa eta proposamenen bideragarritasunarekin.

PLANGINTZA EREMUAK

EREMUAREN IZENA	Azalera (m ²)	Eraikigarritasu na guztira lurzoru mailan (m ²)	Eraikigarritasu na luzoruz mailan (m ² /am ²)	Etxebizitza kopurua				Dentsitatea (etxeb/biz)
				Etxeb. librea	B.E.T.	B.E.O.	ETXEBIZITZAK GUZTIRA (*)(*)	
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

EMAITZA

EREMUAREN IZENA	Sustatzailearen gastuak guztira	Sustatzailearen salmentak guztira (€)	Udalaren lurzoruko %15eko aprobetxam endua (€)	Emaitzak (%)
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 MENDEURRENA	5.202.180	6.687.100	251.949	15,10

PROGRAMAZIOA

EREMUA	EREMUAREN GEHINEZKO GARAPENA	OBREN EGIKARITZEA	LOTURA
AOD-01 OKINZURI	2 URTE HAPO INDARREAN SARTZEN DENETIK	PLAN BEREZIAREN ONDORENGO 4 URTE	EZ
A-06 KALTXANGO	4 URTE SAIHESBIDEAREN I FASEA EGIKARITZETIK	EGIKARITZE UNITATEAREN ONDORENGO 2 URTE	SAIHESBIDEA
A-07 VI MENDEURRENA	4 URTE HAPO INDARREAN SARTZEN DENETIK	EGIKARITZE UNITATEAREN ONDORENGO 2 URTE	EZ

Datu horiek ikusita:

1. Plan Orokorrak hiri lurzorurako jasotzen dituen banakako proposamen guztiak ekonomikoki bideragarriak dira (diru-sarrerak gastuen gainetik daude), baita proposamenak osorik hartuta ere. Eragiketen batez besteko irabaziei erreparatuta, emaitza globala %11,41 da (normala denez, aldeak daude eremu batetik bestera).

Hortaz, ikusten da eragiketak, orokorrean, bideragarriak direla, eta haien emaitzek, gutxi gorabehera, balore doituak eskaintzen dituztela. Hori horrela da zeren, eremu bakoitzeko kargez gain, hasieran marjina zabalak zituzten haietan kanpoko beste karga batzuk joan izan direlako eransten hirigunean burutu nahi diren eragiketetarako, adibidez hirigunean mugikortasuna eta irisgarritasuna handitzearren espazio publikoa zabaltzeko jarduketa, nolabaiteko bakantzea eskainiz horren eremu erabilian. Hala eta guztiz, ikusten da eragiketa horiek badutela nahikoa marjina berme batzurekin aurrera ateratzeko.

Kaltxango eremuaren emaitza da estuena, eta horri ez zaio gehitu eremuaz kanpoko beste kargarik, higiezin-parkea hobetzerazuzendutako esku-hartzeak direlako. Ordezko eragiketak eta beste bizileku batzuk ematea proposatzen dira. Bideragarritasun marjina horri nahiko irizten zaio, finantza-arisku txikiko eragiketak direlako, nahiz eta haien kudeaketa konplexuagoa izan.

2. Goian azaltzen diren datuek aurreikusita diren proiektuen ekonomi- eta finantza-bideragarritasuna bermatzen dute. Horrela, Udala, aprobetxamenduaren %15aren (bai aipatu eremuena, bai beste batzuetakoena) lagapenetatik eratorritako baliabide ekonomikoekin gai da aurre egiteko Hirigune Historikoaren espazio publikoan egin nahi diren esku-hartzei, hala nola kaleak oinezkoentzako bihurtzeak, birzolaketak, etab.