AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME SOBRE SOLICITUD AMPLIACION ORDENANZA VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

1.-Antecedentes

En el año 2005 el ayuntamiento de Ermua elaboró y aprobó una ordenanza para regular la transformación de locales de planta baja en viviendas.

La ordenanza divide el pueblo en tres zonas: verde, amarilla y roja en la que se concretan distintos requisitos a cumplir por las futuras viviendas.

En la zona verde, por su escaso atractivo comercial y menor circulación peatonal, los requisitos son los menos estrictos y por lo tanto más fáciles de cumplir.

La zona amarilla plantea unos requisitos más exigentes por ser su circulación peatonal mayor.

En la zona roja no se permite la implantación de viviendas en planta baja, con el objetivo de proteger los valores comerciales de la zona.

Estas zonas coinciden aproximadamente, en su delimitación, con el tránsito de desde la periferia hacia el centro del casco urbano.

Cuando se elaboró esta ordenanza todavía no estaban desarrollados importantes ámbitos urbanos actuales, tales como Abeletxe, Sakona o la zona nueva de San Pelayo, además de otras promociones, como las viviendas de la Travesía de Andalucía, nuevas viviendas de la calle Izelaieta, etc.

Parece evidente que es conveniente modificar la ordenanza para incluir dichos ámbitos.

2-Propuesta

En la Oficina Técnica del ayuntamiento se ha recibido un escrito remitido por el propietario de los locales de la promoción de Sakona, Construcciones Olabarri, promotor de la construcción, solicitando se regule la implantación de viviendas en planta baja.

Debe aprovecharse esta circunstancia para regularizar la situación en los ámbitos anteriormente citados.

La promoción de viviendas de Sakona, fue una promoción concertada impulsada por el Gobierno Vasco, destinada a vivienda protegida. En la edificación resultante de la promoción se dedicaban las plantas bajas a locales comerciales y portales. Las obras se finalizaron hace más de nueve años. Desde entonces la práctica totalidad de los locales comerciales se encuentran sin ocupar. Ello se debe al nulo tirón comercial que presenta el ámbito, debido a su situación periférica y a las pendientes que presentan sus calles, que hacen poco atractivo el paseo. Como consecuencia de esto último el tránsito tanto peatonal, como rodado es escaso.

A esta circunstancia hay que añadir que las calles aledañas al ámbito están reguladas en la ordenanza como zona verde, es decir, la que menores requisitos exige a la implantación de viviendas en planta baja.

Por todo lo anterior, por procurar un trato igualitario a las plantas bajas de la construcción en relación con los locales de las plantas bajas de las calles o barrios aledaños (barrios de Santana, San Isidro y San Roque) y para evitar la perpetuación de la existencia de locales vacíos durante largo tiempo, que degradan el ambiente urbano de la zona, se propone incluir el ámbito de Sakona como zona verde de la ordenanza reguladora de la implantación de viviendas en plantas bajas.

La misma situación se presenta en Abeletxe.

Poco atractivo comercial, poco tránsito peatonal y rodado, calles con acusadas pendientes, situación periférica y zonas aledañas equivalentes a Sakona (c/ Iparragirre, c/ Izelaieta y barrio de Santa Ana).

Por lo tanto la propuesta para Abeletxe debe ser la misma, es decir su inclusión en la Zona Verde de la ordenanza.

En cuanto a la nueva zona de San Pelayo, aun compartiendo su situación periférica con las anteriores, presenta características diferenciadas.

Se sitúa en una zona de tránsito rodado y peatonal más intenso, frente al polideportivo y el edificio terciario de Izarra, junto a una importante zona de ocio del municipio, incluso integrado en la misma (Paza de San Pelayo), y por lo tanto con un mayor atractivo comercial que los ámbitos anteriores, aunque sin el gran atractivo e importancia que presenta el centro urbano y casco histórico, y por lo tanto con una cierta dificultad para el uso comercial de los locales disponibles en plantas bajas, que se manifiesta en la escasa ocupación de los mismos desde que se finalizó su construcción y urbanización hace ocho años.

Teniendo en cuenta lo anterior y el trato otorgado a otros espacios contiguos, tales como la calle San Pelayo y calle Zeharkale se propone su inclusión como zona de regulación Amarilla.

Lo mismo puede decirse para las nuevas viviendas de la Travesía de Andalucía y nuevas viviendas de la calle Izelaieta, para las que asimismo se propone su inclusión en la zona Amarilla.

Para efectuar esta ampliación de la ordenanza o ampliación de la misma, únicamente es preciso modificar y aprobar el plano de calificación por zonas, sin tener que modificar el articulado de la ordenanza que regula adecuadamente cada zona en función de sus circunstancias específicas.

En Ermua, a 6 de abril de 2016

Benjamin Palacios Díaz

Arquitecto Municipal

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA