

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

P.E.R.I. DEL ÁREA A.R.I. – 136 DE MURRATEGI

TEXTO - BORRADOR

Diciembre 2018

AUTORA

ITSASO GOÑI

(C.S.C.A.E. nº 708895)

G.A.C. ARKITEKTURA BULEGOA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EIBAR

ÍNDICE MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN	4
1.1-INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL TIPO	
1.2- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN	
2- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO A.R.I. – ÁMBITO P.E.R.I.	6
3- REHABILITACIÓN Y ORDENACIÓN	7
3.1-REHABILITACIÓN	
3.2-ORDENACIÓN	
4- REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES	22
5- ÁREAS DE REPARTO (A.R.)	26
6- GESTIÓN	28
7- ORDENANZAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA	30
7.1- GENERALIDADES	
7.2- LICENCIAS Y NECESIDAD DE INFORMES PREVIOS	
7.3- ESTUDIOS DE DETALLE	
7.4- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	
7.5- CONDICIONES DE LA ALINEACIÓN	
7.6- USOS PERMITIDOS	
7.7- HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS	
7.8- CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS	
7.9- PERFILES EDIFICATORIOS - GRAFICOS	
8- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO (*)	38
8.1- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	
8.2- ADQUISICIÓN DE SUELO	
8.3- OBRAS DE URBANIZACIÓN	
8.4- PLAN DE ETAPAS	
9- INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO (*)	44
10- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (*)	45
ANEJO : ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO	46

(*) Apartados a completar en consenso con los técnicos responsables del ayuntamiento.

BORRADOR

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente trabajo “Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Área de Murrategi” se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Eibar, estando facultado a formular y promover el mismo, en atención a los planes establecidos en el artículo 59 de la Ley 2/20026, 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo.

Este primer documento servirá, en primera fase, como **borrador** para definir los “Criterios, Objetivos y Soluciones Generales” que se quieren determinar en el Plan Especial definitivo.

Entendemos así que tendría que haber una segunda fase para la presentación de los correspondientes “Documentos para la Aprobación Inicial” y seguir entonces los cauces y plazos para la Aprobación Definitiva del Plan.

1.2- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.

La necesidad de redactar un Plan Especial para el área de Murrategi nace ya desde la circunstancia de que la ficha urbanística del área en cuestión se encontraba, por un lado, incompleta, sin determinar las condiciones urbanísticas y sin especificar los parámetros de ordenación de la propia área.

Sin embargo, y aludiendo en la propia ficha, en ella se especificaba claramente la obligatoriedad de redactar un **Plan Especial como figura de planeamiento** en sus condiciones de desarrollo, y argumentándolo en una clara necesidad de “regenerar el barrio mejorando las condiciones urbanas” en su apartado de objetivos.

En este sentido, y para justificar tanto la necesidad como la oportunidad del Plan, previamente ya el ayuntamiento requirió la presentación de un **Estudio Socio-Urbanístico del área**, para precisamente valorar el estado real del barrio. Y así lo atestigua el correspondiente estudio elaborado anteriormente con fecha de entrega en el ayuntamiento en Noviembre del 2016 y que se adjunta en el Anexo I de este documento.

En dicho estudio ya se describe el estado degradado del barrio en su conjunto, y se concluye claramente la necesidad de regeneración del mismo.

Sin pararnos a desgranar todo el citado estudio, brevemente prestaremos atención a las conclusiones finales del mismo, donde se define el barrio, como Área Degrada, describiéndola de la siguiente manera:

“En el estudio realizado podemos ver como el Área cumple con todos los requisitos necesarios para la definición de la misma como Área Degradada:

- *Los niveles de renta de la población del Área son inferiores al 80% de la renta media del territorio.*
- *La tasa de paro de la población del Área es superior a la tasa de paro de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- *El importe de las obras de reurbanización superan el 40% del valor de la misma.*
- *El importe de las obras de rehabilitación de la edificación superan el 25% del valor de las mismas. “*

Con esta realidad, y elaborado el estudio socio-urbanístico del barrio, el ayuntamiento realiza los pertinentes trámites para justificar del área como Área Degrada, declarar el ámbito como posible Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I.) y así posteriormente poder tramitar el Plan Especial de actuación, tal y como rige el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Así pues, y justificada la necesidad, se ve claramente la oportunidad idónea para elaborar este Plan Especial de regeneración del área, y mediante la presentación de este P.E.R.I.

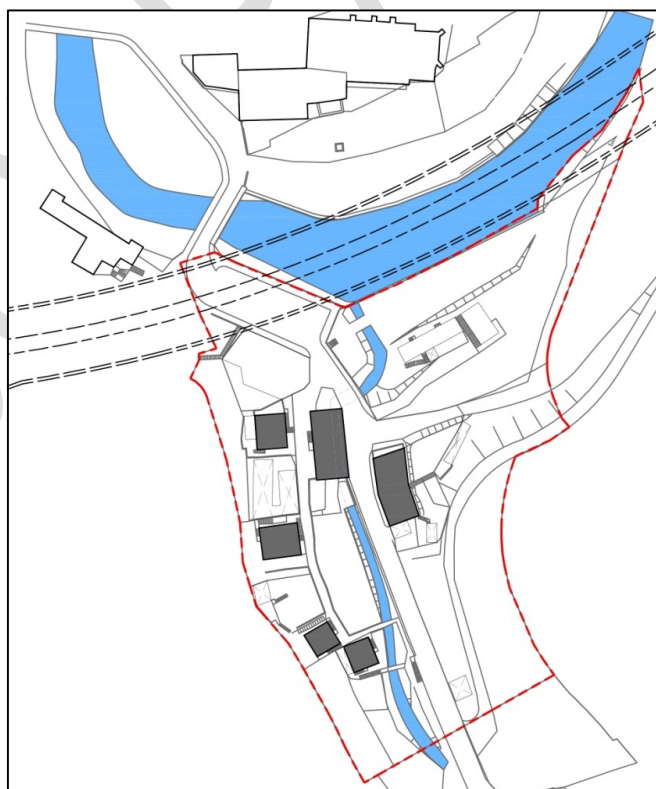
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO A.R.I. – ÁMBITO P.E.R.I.

El ámbito de actuación del “Área de Rehabilitación Integrada, A.R.I. de Murrategi” está contenido dentro de la información gráfica y en el plano correspondiente.

* Delimitación Ámbito A.R.I.

- Superficie total delimitada:	8.985,60 m2. (8,98 hectáreas)
- Nº total de edificios principales existentes:	6 edificios residenciales comunitarios.
- Estado de conservación de los edificios:	Regular / Malo
- Nº total de viviendas:	28
- Nº de edificios que el Plan General Define como “Fuera de Ordenación diferida”	6 edificios (todas)
- Nº de viviendas contenidas En los edificios en “Fuera de Ordenación diferida”	28 viviendas (todas)

Asimismo, el ámbito presenta varias edificaciones secundarias, anexas a los propios edificios residenciales o aislados en las parcelas libres privadas, de poca entidad y de uso general de almacén, pero que deberán de ser estudiadas en este Plan y establecer su futuro inmediato.



3. REHABILITACIÓN Y ORDENACIÓN

GENERALIDADES: OBJETO Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y REHABILITACIÓN.

El objeto de este documento es **definir, ordenar y programar** las actuaciones a realizar dentro del ámbito A.R.I. de estudio del “Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Murrategi”.

Su objetivo fundamental es conseguir la restauración, protección, conservación y la mejora sustancial del tejido urbano existente y proponer las actuaciones suficientes para lograr la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes, tanto dentro de sus viviendas, como en lo relativo a la cantidad y calidad de las dotaciones de espacios libres, trama urbana y equipamientos.

Por lo tanto, los objetivos se agrupan en dos grandes apartados:

Mejora del Patrimonio Urbanizado

- Mejora sustancial del tejido urbano de los espacios libres y las dotaciones.

Mejora del Patrimonio Edificado

- Mejora de las condiciones de habitabilidad, estructural y constructiva de los edificios.

3.1- REHABILITACIÓN

3.1.1.- Aplicación del **Decreto 317/2002**, del 30 de Diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, este documento P.E.R. contiene dentro de su límite, el área delimitada “Área de Rehabilitación Integrada” A.R.I.

Los edificios incluidos dentro de la delimitación P.E.R.I han de ser clasificados en la documentación de incoación Expediente A.R.I de Murrategi, según su **estado de edificación** en Buenos, Regulares, Malos y Muy Malos.

Atendiendo a las edificaciones residenciales comunitarias existentes se localizan edificios en **estado de edificación de REGULAR Estado y en MAL Estado.**

Asimismo, todos los edificios residenciales deberían de presentar unas condiciones buenas de habitabilidad en su momento de construcción, y por tanto según su estado de habitabilidad se calificaría, desde esa presunción, como adecuados.

Pero la realidad es que, siendo edificaciones residenciales construidas en los años 50, dicha habitabilidad, y para los valores de salubridad, es bastante cuestionable en muchas de las viviendas existentes, y más aún si se tuvieran que aplicar las condiciones de habitabilidad exigidas hoy en día a las viviendas y según la normativa de aplicación. Por tanto, es importante aclarar que creemos necesario también la adecuación de las viviendas a una mejora de la Habitabilidad en ellas., y por tanto tenemos que establecer necesariamente un **estado de Habitabilidad como MAL Estado.**

La Planeamiento General de Eibar establece para estas edificaciones un régimen de **Fuera de Ordenación Diferida**, por lo que solamente se posibilitan las obras de conservación y ornato, de reparación y de consolidación, y siguiendo las definiciones del Anexo II y III del Decreto 317/2002 en cuestión. Y solamente permite obras de reforma, con renuncia expresa del valor del inmueble y con el cumplimiento de las condiciones que se definen en el Artículo 2.3.03.02.03 Obras y usos admitidos del Plan General de Eibar.

El objetivo de este Plan precisamente radica en conseguir CONSOLIDAR estas edificaciones residenciales, dentro de la regeneración de todo el ámbito.

De acuerdo con lo anterior por tanto, dentro del límite P.E.R.I., podrán acogerse a ayudas a la rehabilitación, todos los propietarios de los edificios a rehabilitar, dentro del límite del A.R.I.

CUADRO RESUMEN EDIFICIOS A REHABILITAR DENTRO DEL P.E.R.I.

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SEGÚN NÚMERO ALFANUMÉRICO	ESTADO EDIFICACIÓN
M 4	REGULAR
M 6	MALO
M 8	REGULAR
M 10	MALO
M 12	MALO
M 7	REGULAR
TOTAL EDIFICIOS A REHABILITAR	
6	

De acuerdo al cuadro resumen, dentro del límite P.E.R.I., existen 2 edificios catalogados en Estado Regular y 3 edificios catalogados en Mal Estado, que podrán acogerse a ayudas a la rehabilitación, de manera que aún con diferencias en cuanto a ponderación del módulo de ayuda a aplicar, según estén contenidos dentro o fuera del Área de Rehabilitación integrada A.R.I., todos los propietarios podrán solicitarlas, bien a la Sociedad Gestora o al Ayuntamiento, o bien a la Administración General del Gobierno Vasco.

De acuerdo a las disposiciones del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, la rehabilitación de dichos edificios deberá atenerse a lo dispuesto en los Anejos III "... Condiciones Generales que debe reunir una edificación para que se encuentre Adecuada Estructural y Constructivamente y Obras Conducentes a tal Estado" y IV "...Condiciones mínimas de Habitabilidad de las Viviendas y Obras Conducentes a tal Estado".

La realización de dichas obras podrá ser motivo de ayudas a la rehabilitación, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre y cuyos Anejos III y IV se transcriben.

3.1.2.- Estado de la Edificación

Los edificios existentes dentro de límite P.E.R.I han sido catalogados según su estado en dos niveles: **Regular y Malo**.

Los edificios que presentan alguna irregularidad en cuanto algún aspecto edificatorio aunque otros aspectos se encuentren en un buen estado, se han catalogado como Regular dado que precisarán de alguna obra de rehabilitación.

Asimismo, los edificios con estados variables entre Regular y Malo según el aspecto edificatorio, se han catalogado como Malos, con un objetivo claro de “facilitar” su adecuada rehabilitación, y dado que el abandono de estos edificios en general es claro. No olvidemos que son edificaciones residenciales de los años 50 y que apenas han tenido mantenimiento.

A) Edificios en Regular Estado

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los edificios así catalogados presentan aparente solidez estructural y materiales de calidad media y tienen una o más de las siguientes características:

- Defectos en tejados, aleros, canalones y bajantes. (Sin afección en estructura).
- Defectos en balcones o miradores.
- Defectos en revestimiento de fachadas, pequeñas grietas o desconchamiento de raseos, falta de pinturas de protección.
- Defectos pequeños en carpintería de exterior o aumento de superficie de ventilación.
- Necesidad de reparación de las instalaciones de agua, saneamiento y energía.

B) Edificios en Mal Estado

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los edificios así catalogados son aquéllos que presentan un deficiente estado de conservación y tienen dos o más de las siguientes características:

- Daños estructurales visibles. (*)
 - * Muros de carga con asentamientos y grietas visibles.
 - * Tejados en mal estado, con piezas rotas o ausentes, parches con materiales varios.
 - * Estructura de cubierta con flecha, deformaciones acusadas y visibles en cubierta y aleros.
 - * Forjados de entreplantas con deformaciones visibles por flexión, rotura parcial, vibración acusada.
 - * Deformación de vanos de ventanas y puertas, tanto en cierres de fachada como en el interior de los edificios.
 - * Daños en vigas y columnas.
 - * Piezas estructurales afectadas por xilófagos, humedad, etc.
 - * Apuntalamiento parcial de la estructura.

(*) OBSERVACIONES:

Debido a la antigüedad de estas edificaciones residenciales, y que apenas han tenido mantenimiento, la aparición de daños estructurales es previsible. Por tanto no se descarta la necesidad de una adecuación de las estructuras y la necesidad de obras de adecuación al respecto.

- Revestimiento de fachadas en mal estado, grietas, desconchamiento, parcheos, etc.
- Carpinterías de exteriores en mal estado.

- Humedades interiores por fallo de impermeabilizaciones, en cubierta y en fachadas.
- Instalaciones defectuosas en el abastecimiento de agua, saneamiento y red de energía eléctrica.

INADECUADA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Asimismo, podemos agrupar todos los edificios en un estado de edificación, en cuanto a la eficiencia energética de los mismos, MALA, es decir, como mejorable en todos los aspectos.

Todos los edificios presentan casi la misma antigüedad, siendo edificaciones de los años 50, y ninguno de ellos cumple por tanto actualmente con el Código Técnico de Edificación, con necesidad clara de una mejora energética obvia, y en consecuencia con una clara necesidad de rehabilitación energética.

INCORRECTA ACCESIBILIDAD

Por último debemos destacar, y en todos los edificios existentes en el ámbito, las **dificultades de accesibilidad existentes**, tanto fuera como dentro de los edificios residenciales, donde las barreras arquitectónicas están presentes continuamente.

Por tanto, una rehabilitación en cuanto a la accesibilidad, en todo el ámbito, también es muy clara.

3.1.3.- Obras de Rehabilitación de los Edificios para su adecuación Estructural y Constructiva

Las obras de rehabilitación más características a realizar, en los edificios según su estado, son las siguientes:

A) Obras de Rehabilitación de los Edificios Catalogados en Mal Estado

- Recalce de cimentaciones (y si así se confirmase).
- Reparación de grietas en muros de fachada.
- Reemplazo o reparación de cargaderos en vanos de fachada.
- Reemplazo o reparación de estructura de cubierta y aleros. Retejados y/o nueva impermeabilización.
- Retirada de objetos extraños, colocación de canalones y bajantes de aguas pluviales.
- Reparación parcial de forjados, pilares y vigas afectadas por la humedad, xilófagos u otras patologías en el caso del hormigón.
- Reparación de escaleras de acceso.
- Reparación o sustitución de redes en baños y cocinas.
- Adecuación de la red de energía al reglamento de baja tensión.
- Sustitución total o parcial de carpintería de fachadas, balcones o miradores, aumento de superficie de ventilación.
- Adecuación del revestimiento de fachada, bien por reparación total o parcial.

B) Obras de Rehabilitación de los Edificios Catalogados en Regular Estado

- Retejado total o parcial, impermeabilización de terrazas, sustitución o reparación de canalones y bajantes pluviales.
- Sustitución total o parcial de miradores y/o balcones.
- Reparación de daños en revestimiento de fachadas y pintura de fachadas y carpintería exterior.
- Adecuación de redes de agua, saneamiento y energía.

Asimismo, en todos los edificios se tendrá que prever, y siendo edificios de más de 50 años de antigüedad además, al ser necesarias **obras de mantenimiento de fachadas y cubierta**.

No se descarta, y atendiendo a la incorrecta solución constructiva de las fachadas, y de las instalaciones para calefacción y agua caliente sanitaria, para los valores actuales exigidos de eficiencia energética, la necesidad de obras de adecuación de dicha eficiencia energética.

3.1.4.- Reparaciones Comunitarias – Reparaciones Individuales

Las obras definidas a realizar en los edificios catalogados como en **Mal Estado y Regular Estado**, podrán ser realizadas individual o comunitariamente de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Reparaciones Comunitarias:

Se consideran reparaciones comunitarias las obras que deberán ser acometidas por las comunidades de propietarios, por ser obras referentes a: sustitución o reparación de elementos estructurales (Pilares, vigas, forjados, cerchas, escaleras, muros de carga, cimentación), si así acontece, de fachadas, cubiertas y redes principales.

Reparaciones Individuales:

Se consideran reparaciones individuales las obras que podrían ser realizadas independientemente por cada propietario de vivienda o local, no resultando afectado ningún tercero por aquellas obras que se refieren a:

- Sustitución de la red de energía eléctrica y su adecuación al reglamento de baja tensión.
- Sustitución de cocinas y baños con la consiguiente sustitución de solados y alicatados.
- Instalación de agua y saneamiento y reparación general del interior de cada vivienda o local.

3.1.5.- Anexo III del Decreto 317/2002, del 30 de Diciembre

CONDICIONES GENERALES QUE DEBE REUNIR UNA EDIFICACIÓN PARA QUE SE ENCUENTRE ADECUADA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVAMENTE.

* Condiciones generales:

1. Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3. Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4. Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

OBRAS QUE CONDUCEN A LA ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA.

1. En relación a la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Los recalces de cimientos.
- Los refuerzos de estructura (pilares, vigas, forjados, formación de cubierta)
- La protección de los elementos estructurales contra el fuego.
- El afianzamiento de fachadas y medianeras.
- Los refuerzos en elementos volados tales como balcones, aleros, cornisas.
- Los refuerzos en escalera
- Otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. En relación a la accesibilidad:

En este sentido ya hemos adelantado, que los obstáculos y/o barreras arquitectónicas existentes en todas las edificaciones, incluso en el entorno urbano, son constantes, donde los desniveles se construyen con escaleras de acceso y no mediante rampa accesibles.

Por tanto, el Plan Especial que estamos desarrollando prevé la necesidad de ejecutar en el ámbito **todas las obras de rehabilitación necesarias para la consecución de la accesibilidad a los edificios.**

3. En relación a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La limpieza de vegetaciones en cubierta.
- Los retejos.
- Los repasos e impermeabilización de fachada
- Los repasos y reposición de carpinterías exteriores.
- La impermeabilidad de solera, de muros y de otros elementos constructivos.
- Los repasos y reposición de dinteles y vierteaguas.
- La reposición de cristales.
- El sellado de juntas.

- La eliminación de condensaciones.

4. En relación a la adecuación y reposiciones de instalaciones:

- Los repasos y reposiciones de instalaciones.
- Los repasos y las reposiciones de la instalación eléctrica, tales como empotramiento o entubado de cables, instalación de diferenciales, adecuación del sistema de contadores, adecuación de la acometida eléctrica.

5. En relación a la adecuación o posible mejora de la eficiencia energética:

Si bien, en el Anexo III del Decreto 317/2002, no se hace referencia a la obras de adecuación para conseguir una mejora de eficiencia energética, creemos muy necesario la introducción de la adecuación d la eficiencia energética en el siguiente punto.

- Mantenimiento y/o reposiciones de sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Sustitución de sistemas o aparatos para calefacción, y obtención de agua caliente sanitaria, por otros de mejor eficiencia energética.
- Estudio y proyecto de mejora del aislamiento de los edificios, tanto en cubierta, fachadas y suelos en contacto con terrenos.
- Estudio de posibles de proyectos tipo S.A.T.E.

3.1.6.- Anexo IV del Decreto 317/2002, del 30 de Diciembre

Como ya hemos adelantado anteriormente, los edificios residenciales existentes NO se adecuan completamente a todas las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas a día de hoy.

Por lo tanto, como ya adelantábamos, será necesario la adecuación de los edificios, en los apartados que proceda, a las condiciones mínimas exigidas y que a continuación se enumeran.

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

“Condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2. Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar.

La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4. Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que los patios que proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recto no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6. Que la vivienda tenga una superficie útil superior a 36 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	5 m2
Cocina-comedor	8 m2
Estar	10 m2
Dormitorio principal	10 m2
Dormitorio doble	8 m2
Dormitorio sencillo	6 m2
Aseo	1,5 m2

Toda la vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 metros cuadrados útiles.

7. En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

8. En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9. Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas

que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10. Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

11. La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el reglamento de Baja Tensión.

12. Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

OBRAS QUE CONDUCEN A LA ADECUACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

- La redistribución interior de la vivienda.
 - La instalación interior de fontanería y saneamiento y la reposición de la misma derivada de la adecuación de viviendas.
 - La instalación interior de electricidad según normativa de Baja Tensión.
- El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad
- La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.
 - La iluminación natural
 - La aireación natural.
 - Las instalaciones básicas de cocina.
 - Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

Además de las obras señaladas, tendrán la consideración de obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de una vivienda, aquellas destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad señaladas en el planeamiento vigente.

3.2- ORDENACIÓN

3.2.1.- Red Viaria: Calzada y Aparcamientos

Mejora de la Red Actual

La ordenación recoge la necesidad de rehabilitar las dos ramificaciones de la calle Murrategi dado que actualmente se encuentran deterioradas.

*** Calle Murrategi**

A nivel de comunicación general (entre diferentes municipios) podríamos decir que Murrategi se encuentra en una localización estratégica, ya que se sitúa al inicio de Eibar, a escasos metros de las principales arterias de comunicación: la N634 y la autopista A8.

Sin embargo, esta posición descentralizada hace que la comunicación con el corazón de Eibar no sea tan directa, estando el centro de la localidad (la plaza Unzaga) a 2 km de distancia.

El barrio de Murrategi cuenta con un único acceso de entrada y salida desde el barrio de Azitain, siendo la calle Murrategi **ciega en sus dos ramificaciones**: en la ramificación principal la calle Murrategi

acaba en la parcela de la empresa "Trust Eibarrés S.A."; mientras que la segunda ramificación acaba en el edificio situado en el número 12 de la calle.

La red viaria existente actualmente en el área P.E.R.I. tiene una **superficie de calzada de 1.093,26 m²**.

El acceso al barrio no queda visible desde las principales líneas de comunicación y desde los caminos más transitados, ya que éste queda escondido al final de la calle Azitain Bide, y no existe señalización alguna.

En este sentido la única mejora prevista en el planeamiento municipal es la de proyectar un nuevo acceso al barrio de Murrategi desde Aiztain Bide, pero esta actuación queda fuera del ámbito P.E.R.I.

Nuevos Accesos

El Plan General de Ordenación Urbana de Eibar preve cambiar y mejorar el acceso al barrio Murrategi desde Azitain Bide.

La nueva propuesta queda recogida en la ficha urbanística AI 140.01 AZITAINBIDE 2B.

Aunque el nuevo acceso previsto en el Planeamiento en Azitain bide queda fuera del ámbito de actuación de este Plan, incide directamente en la mejora de la red viaria en Murrategi.

Por lo tanto, aunque no es posible contemplarlo en la redacción de este Plan al estar fuera del ámbito P.E.R.I., resulta fundamental considerarlo. Más aún, cuando la calle Murrategi actualmente, y el nuevo acceso previsto en un futuro, son y serán redes de entrada y salida para los vehículos industriales de la empresa "Trust Eibarrés S.A." Aunque debemos decir, que este nuevo acceso aún NO está aprobado ni concretado por el ayuntamiento.

La ordenación recoge la necesidad de mejora de los accesos al barrio consolidado y al ámbito de estudio de Murrategi.

Además de mal señalizado, el acceso al barrio por el puente de Azitain es de escasa anchura, al igual que el transcurso de la calle Murrategi:

- Calle Murrategi en ramificación principal (hacia "Trust Eibarrés S.A."): anchura 4,50 metros.
- Calle Murrategi en ramificación secundaria (hacia el edificio situado en el número 12 de la calle): anchura 2,30 metros.

Mejora del ancho del puente de acceso a Murrategi

Actualmente al barrio de Murrategi, y por tanto al ámbito de estudio de este Plan, se accede a través de del puente de Azitain, con un ancho escaso de 3,10m, dificultando el tráfico en ambos sentidos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Eibar prevé cambiar y mejorar el acceso al barrio Murrategi, ensanchando el puente para favorecer el tráfico rodado y el paso de peatones.

Si bien la actuación prevista queda fuera del ámbito de actuación de este Plan, su incidencia en el ámbito de Murrategi es directa y por supuesto que le favorece.

La nueva propuesta queda recogida en la ficha urbanística AI 140.01 AZITAINBIDE 2B.

Pero al igual que el nuevo acceso al barrio de Azitain-Murrategi esta propuesta de mejora del puente tampoco está aprobada aún por el ayuntamiento, y por tanto, ambas mejoras, NO se prevén ejecutar en un futuro cercano.

Mejora de la Red Viaria Actual

La red viaria actual, que se resume, principalmente, en las dos ramificaciones de la calle Murrategi, es decir, la ramificación principal que llega hasta la empresa "Trust Eibarrés S.A.", y la ramificación secundaria paralela a la principal hasta llegar al edificio residencial portal nº 12 de la calle.

Actualmente la calzada de estas ramificaciones de la calle Murrategi se encuentra envejecida y deteriorada en muchos puntos.

Asimismo, el carácter de dicha red es para tráfico rodado con acabado superficial asfáltico para tal fin.

Es por esto que el objetivo de mejora de la red es obtener una red más atractiva, y quizás con un aspecto "más peatonal". Así pues, **se determina la necesidad de rehabilitar toda la superficie de calzada** mediante nueva capa de hormigón impreso.

Esta determinación viene justificada por la imposibilidad de ejecutar una continuidad de las aceras y/o aumentar el ancho de las mismas, dado que el ancho disponible para la red viaria no nos permite ejecutarlas, más aún cuando las vías son de doble dirección.

Aparcamientos

En la actualidad el barrio de Murrategi cuenta con 11 plazas de aparcamiento público en superficie, las cuales se sitúan al inicio del barrio, bajo la autopista.

La distancia máxima desde los aparcamientos hasta el edificio más alejado (el situado en el nº12 de la calle) es de 100 metros, teniendo que salvar en el camino varias escaleras urbanas de desnivel.

Si bien la calle Murrategi está preparada para el tránsito de tráfico rodado, ésta no cuenta con suficiente espacio, y sus dimensiones imposibilitan y dificultan, incluso en la ramificación principal, el aparcamiento de los coches a los lados.

La situación en la ramificación secundaria, de menos anchura aún, la imposibilidad de aparcar es mayor.

La superficie de aparcamiento público existente actualmente en el área P.E.R.I es de 162,26 m2.

El planeamiento NO especifica la construcción de nuevas plazas de aparcamiento público en superficie, pues tampoco establece la modificación de las redes viarias dentro de nuestro ámbito de estudio. Así pues, en un principio, y atendiendo a la cantidad de viviendas existentes en el área P.E.R.I., no se determina un déficit de aparcamiento público.

Pero este Plan Especial contempla la posibilidad de adquirir una parcela para nuevas dotaciones públicas que pudieran derivar en una nueva superficie de aparcamientos públicos, que convendría proyectar en un futuro cercano, dado que ya se contempla la ampliación de superficie de espacios libres públicos, para uso de parque, y descrita en el próximo punto.

Por tanto, tanto por la dificultad de acceder en coche a todos los edificios residenciales o aparcar cerca de ellos, y sobre todo por la posible presencia de más vehículos con la iniciativa de ampliar espacios libres para uso de parque, se establece un nuevo cuadro de superficies en cuanto a los aparcamientos.

Para poder aumentar la superficie de aparcamiento público en superficie, se determina ejecutar la actuación de **adquisición de la parcela nº 4482026**, según numeración del catastro, previa exigencia al propietario del mismo la demolición de la edificación existente en la misma.

Dicha actuación de adquisición de parcela se especifica en el punto 6 Gestión de este documento y en el sub-punto referido a la gestión de las Actuaciones Públicas Aisladas previstas en este Plan Especial.

ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI – SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO			
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN C/ MURRATEGI	SUPERFICIE CONSTRUIDA	NUEVA SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO ÁMBITO P.E.R.I.
	162,26 m ²	296,22 m ²	458,48 m ²

Todo el aparcamiento público existente, y de nueva construcción, se situará bajo el suelo de titularidad pública, y no serán por tanto vinculadas a las viviendas o locales existentes en el ámbito.

3.2.2.- Espacios Libres: Áreas Peatonales, Parques, Jardines

El ámbito P.E.R.I. de Murrategi cuenta con una ocupación del suelo muy baja: 12,25% de suelo ocupado, frente a 87,75% del suelo libre, de los que un 28,30% es de propiedad pública y el 59,45% es de titularidad privada, tal y como indica la siguiente tabla:

ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI – ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y PRIVADO					
SUPERFICIE ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI			8.985,60 m ²	Porcentajes	
SUELO OCUPADO	SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICIOS		1.101,44 m ²	12,25 %	
ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO	5.342,02 m ²	7.884,16 m ²	59,45 %	87,75 %
	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.542,14 m ²		28,30 %	

Los espacios libres existentes actualmente en el área P.E.R.I tienen una **superficie de 7.884,16 m²**.

En cambio la superficie libre pública dentro de la superficie libre del ámbito es bastante baja en comparación con la superficie de espacio libre privado, prácticamente podríamos decir que es la mitad.

Por lo tanto, se determina en este Plan Especial el acometer la adquisición de varias parcelas privadas para dotaciones públicas para espacios libres públicas y para uso de parques y/o jardines, o incluso, se podría contemplar la opción de ejecutar huertos urbanos.

La superficie ocupada actualmente por los espacios libres públicos, se desglosa junto con las carreteras y los aparcamientos ya descritos anteriormente, con las **áreas peatonales**, es decir, en este caso constituidas por las **aceras y escaleras urbanas de acceso, y los espacios libres, actualmente abandonados y otros residuales**, no existiendo parques ni jardines con entidad suficiente como para valorarlos como tal. Dicha superficie se desglosa en el siguiente cuadro:

ÁMBITO P.E.R.R.I. MURRATEGI – SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Carreteras	1.093,26 m ²	43,00
Aparcamientos	162,26 m ²	6,38
Sub-total	1.255,52 m²	49,38
Aceras	188,37 m ²	7,41
Escaleras de acceso urbanas	67,02 m ²	2,64
Espacios Libres Públicos Abandonados	503,37 m ²	19,80
Espacio Libre Público Residual	527,86 m ²	20,77
Sub-total	1.286,62 m²	50,62
TOTAL	2.542,14 m²	Porcentajes (%)

Estos datos resultan muy favorables a la hora de alcanzar los estándares definidos por el *Plan General de Ordenación Urbana de Eibar* para el Sistema General de Espacios Libres, en los cuales se aconseja la cantidad de 5m² por habitante. Pero para ello, y con el objetivo añadido de obtener más superficie libre pública, se deberá de adquirir mayor superficie libre para uso público.

Este P.E.R.I. determina por tanto la necesidad de regenerar y rehabilitar todos los espacios libres públicos referidos, y como decimos, adquirir nuevas superficies libres, que actualmente son privadas, para uso público, y creando así, nuevas dotaciones como espacios libres para uso como parques y/o jardines.

Así pues, se determina la limpieza y regeneración de todos los espacios libres públicos residuales, y la rehabilitación total de los espacios libres públicos abandonados.

Asimismo se contempla la **cesión mínima de espacios libres privados necesarios para la consolidación de las aceras** si así se procediese.

OBRAS QUE CONDUCEN A LA REGENERACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Áreas Peatonales

Actualmente el área de Murrategi no presenta áreas Peatonales adecuadas.

Las áreas peatonales existentes actualmente lo componen las aceras, discontinuas, y las innumerables escaleras urbanas existentes para acceder a los diferentes edificios residenciales ubicados en diferentes desniveles.

Asimismo, como las carreteras, en ambas ramificaciones, son muy estrechas y tampoco se posibilita la proyección de nuevas aceras que permitan dar continuidad a dichas áreas peatonales.

Es por esto que este Plan contempla la rehabilitación de toda la superficie de calzada creando una nueva superficie continua junto con todas las aceras con un tratamiento más peatonal y amable, ejecutando para ello, nueva superficie continua de tipo hormigón impreso o similar.

Para ello se determina la necesidad de establecer un plan de Estudio de Detalle, que contemple dicha rehabilitación de las áreas peatonales.

Este **Estudio de Detalle** especificará tanto las características de trazado como los materiales a incorporar como el posicionamiento de nuevo mobiliario urbano. Y se especificará en él la correcta iluminación y el posicionamiento de farolas.

Parques / Jardines

Dentro de la zona del ámbito P.E.R.I., actualmente no existen zonas ajardinadas públicas acondicionadas, es decir, no existen ni jardines ni parques que se pueda hacer uso público de los mismos por encontrarse en desuso y/o abandonados.

Si entendemos por espacio libre público los parques, paseos o plazas accesibles al público de manera cómoda y donde éstos pueden realizar actividades de ocio y esparcimiento, en la actualidad Murrategi NO cuenta con ningún espacio que cumple dichas características.

La gran oportunidad es determinar en este Plan Especial la necesidad de regeneración de los espacios libres públicos existentes, actualmente abandonados y otros residuales.

Se establece por tanto, la obligatoriedad de regenerar los espacios libres abandonados en parques y jardines. Se emplaza a planificar un **Estudio de Detalle** para la configuración de estos espacios libres públicos abandonados.

Asimismo, este P.E.R.I. contempla la necesidad de adquirir nuevas parcelas para proporcionar al área nuevas dotaciones como espacios libres públicos.

Los solares susceptibles de ser adquiridos por el ayuntamiento y por tanto nuevos suelos susceptibles de aprovechamiento son los siguientes:

SUELOS SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO – ADQUISICIÓN MUNICIPAL		
SOLAR DE TITULARIDAD PRIVADA IDENTIFICADA EN CATASTRO	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN ACTUAL
4482047	2.118,97	SOLAR ABANDONADO CON EDIFICACIONES EN DESUSO Y A DEMOLER
4482026	296,22	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE USO ALMACÉN
4482060	395,09	SOLAR SIN EDIFICACIONES ACTUALMENTE CON HUERTAS

Se determina la obligatoriedad de estudiar la posibilidad de adquisición de estos solares y posteriormente planificar un Estudio de Detalle para la proyección de nuevos espacios públicos en ellos.

Asimismo, se determina la obligatoriedad de ejecutar la **limpieza de todos los espacios libres públicos residuales** para obtener en estos espacios una adecuada salubridad.

3.2.3.- Edificios Destinados a Equipamiento

El objeto de este apartado es definir los equipamientos sociales necesarios en el área delimitada y efectuar una cuantificación aproximada de la superficie de cada uno de ellos.

No obstante, el barrio de Murrategi, en concreto, NO cuenta con ninguna dotación pública, destinada a equipamiento, ya que la mayoría de equipamientos de ciudad, (culturales, de ocio, deportivos,

comerciales,...) se encuentran en zonas más céntricas o más concurridas. Por tanto, podemos decir que el barrio tiene grandes carencias de servicios y de equipamiento.

Cabe destacar que el *Plan General de Ordenación Urbana de Eibar* propone completar el marco actual con una serie de acciones. Entre dichas actuaciones se encontraría la construcción de un espacio dotacional (centro cívico) para el barrio de Azitain y Murrategi, del cual todavía no se conocen avances.

Por tanto la única determinación en este sentido es que se podría retomar por parte de la administración municipal el estudio de implantar un espacio dotacional público que sirva tanto a este ámbito P.E.R.I. como al área de Azitain.

Se contempla la posibilidad de realizar una consulta a los vecinos tanto del barrio de Murrategi como de Azitain para recoger las sugerencias relativas al tipo de dotación y a su lugar de implantación.

BORRADOR

4. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES

La ordenación definida para el área del P.E.R.I de Murrategi, requiere de la posible eliminación de algunos edificios y/o locales secundarios para lograr el aumento de la superficie del espacio libre público y renovación de la trama viaria.

4.1- TIPOS DE RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Los Planes Especiales generalmente pueden establecer cuatro tipos de situación para los edificios existentes dentro de su área delimitada, y acorde con el planeamiento municipal. Los tipos de situación posibles son los siguientes:

- * Edificios en “Fuera de Ordenación Expresa”
- * Edificios en “Fuera de Ordenación Diferida”.
- * Edificios “Tolerados”.
- * Edificios “Consolidados”.

En nuestro caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar, define el mismo tipo de situación para los edificios existentes dentro del área delimitada de Murrategi:

Los edificios Fuera de Ordenación Diferida se definen en la documentación gráfica y en el plano correspondiente.

Este régimen de Fuera de Ordenación Diferida es de aplicación a todos los inmuebles incluidos por el P.E.R.I de Murrategi.

4.2- EDIFICIOS EN FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA

4.2.1.- Definición (s/ Art. 2.3.03.02.01. del P.G.O.U. Eibar)

“ Se incluyen en la situación de fuera de ordenación diferida los edificios, usos e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa prevista en el apartado anterior, se encuentren en algunos de los supuestos siguientes:

- a) Los que aparecen expresamente grafiados en los *“Planos del Tomo III de Régimen de la Edificación”* y los emplazados en el suelo no urbanizable especificados en el *“TITULO 4 Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio”*.
- b) Los ubicados en las Áreas de Ordenación Remitida, sin perjuicio de las disposiciones transitorias que para las mismas se establecen. La inclusión de estos edificios e instalaciones en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto los correspondientes Planes Especiales en desarrollo del Plan General determinen su situación definitiva.
- c) Los edificios emplazados en el seno de unidades de ejecución que no deban ser objeto de Estudio de Detalle y cuya ordenación resulte disconforme con la que el Plan establece. Su inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto los correspondientes Proyectos de Equidistribución, sean aprobados definitivamente.”

“La calificación de un inmueble en situación de Fuera de Ordenación Diferida no impide la concesión de posibles ayudas y subvenciones institucionales para la realización de las obras admitidas, que se recogen pormenorizadamente en el “*Artículo 2.3.03.02.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida*”.

* Los edificios e instalaciones incluidos en este régimen de Fuera de Ordenación Diferida, aparecen expresamente grafiados.

4.2.2.- Listado de Edificios en “Fuera de Ordenación Diferida”

El total de los edificios principales en situación de “Fuera de Ordenación Diferida”, y destinados al **uso residencial**, sois **6**.

Todos los edificios en “Fuera de Ordenación Diferida” se encuentran situados, en las dos ramificaciones principal y secundaria, de la calle Murrategi.

El número total de viviendas afectadas son **28**.

El listado de los edificios principales en situación de “Fuera de Ordenación Diferida” se especifica en la siguiente tabla, conteniendo, para cada uno de ellos, el número de viviendas y la superficie en plantas altas y planta baja.

LISTA DE EDIFICIOS PRINCIPALES EN “FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA”							
Nº PORTAL	Nº VIV.	ESTADO	M² VIVIENDAS	M² GARAJE SEMISOTANO	M² ESPACIO DE PRODUCCIÓN PB	Nº VIV. OCUPADAS	Nº VIV. VACÍAS
M 4	9	REGULAR	30-60	130	24	9	0
M 6	3	MALO	64	0	0	3	0
M 8	4	REGULAR	34-68	0	0	4	0
M 10	2	MALO	42	0	0	2	0
M 12	2	MALO	46	0	0	2	0
M 7	8	REGULAR	28-72	0	0	8	0

**TOTAL
EDIFICIOS
RESIDENCIALES** **6**

**TOTAL
VIVIENDAS** **28**

**TOTAL
GARAJES
BAJO
RASANTE** **1**

**TOTAL
ESPACIOS
PRODUCCIÓN PB** **1**

El P.E.R.I. determina la necesidad de **CONSOLIDAR** dichas edificaciones residenciales.

Para ello se establece la necesidad de actuación e intervenciones de rehabilitación permitidas, y especificadas en el punto 3 de esta memoria.

Asimismo, atendiendo a las edificaciones secundarias existentes en cada parcela privada, se confirma que todas ellas son de poca entidad, encontrándose en un estado de conservación en un Mal estado.

La mayoría de estas edificaciones secundarias, anexas a los edificios residenciales, y todas ellas de titularidad privada, serán rehabilitadas junto con la propia rehabilitación de los edificios residenciales a los que sirven.

En cambio, existen dos edificaciones secundarias, a las cuales, este Plan Especial prestará especial atención, dado que presentan mayor entidad y mayor superficie construida, y pueden en un futuro ser modificadas y/o rehabilitadas.

Estas dos edificaciones secundarias, presentan un perfil edificatorio de solamente **planta baja** con un uso característico de **almacén**.

A continuación se enumeran los edificios secundarios, que encontrándose en situación de “Fuera de Ordenación Diferida”, pueden ser **susceptibles de ser modificados y/o consolidados**:

LISTA DE EDIFICIOS SECUNDARIOS EN “FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA”						
Nº PARCELA (S/REF. CATASTRAL)	Nº PORTAL	ESTADO CONSERVACIÓN	M² PARCELA	M² CONSTRUIDOS	USO	Nº DE ALMACENES
4482026	2B	MAL	296,22	228,76	ALMACÉN	3
4482024	904	MAL	188,91	123,98	ALMACÉN	1

TOTAL EDIFICIOS SECUNDARIOS 2 | TOTAL Nº ALMACENES 4 |

En concreto, este P.E.R.I. determina, que la parcela nº 4482026, es susceptible de ser adquirida por el ayuntamiento para dotación de espacio libre público, y para uso de aparcamiento, por lo que la edificación existente en la parcela, sufrirá la actuación previa de demolición antes de aplicar el sistema de expropiación en la propia gestión de la adquisición de la parcela.

En cambio, la edificación construida dentro de la parcela nº 4482024, es susceptible de poder ser consolidada en un futuro, por la accesibilidad y posibilidad de modificar su uso con el uso permitido de aparcamiento privado. Pero para ello se le aplicará la edificabilidad permitida dentro del área del P.E.R.I. y conllevará la adaptación a lo establecido por el Plan General o por el Planeamiento de desarrollo que sea exigible. Asimismo, se establece la nueva alineación de la edificación futura a construir.

La nueva alineación, y planta edificatoria, de la edificación futura está contenida dentro de la información gráfica y en el plano correspondiente.

El P.E.R.I. establece la necesidad de presentar un **Estudio de Detalle** para la modificación y/o consolidación de la edificación futura de la parcela nº 4482024.

4.3.3.- Obras admitidas en Edificaciones en Situación de “Fuera de Ordenación Diferida” (S/ Art. 2.3.03.02.02. del P.G.O.U. Eibar)

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación diferida posibilita la realización de obras de conservación y ornato, de reparación y de consolidación, siguiendo las definiciones del Anexo III del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre. Asimismo, se permite la realización de obras de reforma, con renuncia expresa al incremento de valor del inmueble, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que las obras no impliquen sustitución de la edificación o reparación de los elementos estructurales en más de un veinticinco por ciento (25%) de su superficie total construida, o del 25% de los elementos estructurales.

b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el cuarenta por ciento (40%) del valor actual del edificio, lo que implicará aportar la valoración actual del inmueble junto con la solicitud de licencia.

c) Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas.

En los edificios e instalaciones incluidas dentro de este régimen de fuera de ordenación diferida no se admiten cambios de uso que no conlleven la adaptación a lo establecido por el Plan General o por el Planeamiento de desarrollo que sea exigible.

Se admiten los cambios de uso y/o de actividad en los locales comerciales de los edificios residenciales, aunque con ello se realicen pequeñas obras de adecuación que pudieran quedar clasificadas como obras de reforma según el *"TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO"* de las Normas del P.G.O.U. de Eibar.

Se prohíbe cualquier transformación de la actividad o instalación que implique división o loteo de la misma.

5. ÁREAS DE REPARTO (A.R.)

5.1- GENERALIDADES-EDIFICABILIDAD DE LAS A.R.

El P.G.O.U. de Eibar establece que, con la sola excepción de aquellos a los que se hace referencia en el “Artículo 4.1.11.03.-Terrenos no incluidos en áreas de reparto”, la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano quedan integrados en el ámbito de áreas de reparto.

Y por tanto, conforme aparece reflejado gráficamente en los planos del “Tomo IV Gestión” del P.G.O.U., todo el ámbito P.E.R.I. objeto de estudio, con una superficie total de 8.985,60 m². (8,98 hectáreas), se define como **área de reparto** identificado con el código **A.R. 136 PLAN ESPECIAL MURRATEGI**.

Dicha Área de Reparto, que comprende la totalidad de la superficie delimitada, tiene asignada la edificabilidad a aplicar en ella, y expresado en m² t/m² s.

(metros cuadrados techo)
(metros cuadrados suelo)

Es decir, superficie a construir por cada unidad de superficie de suelo susceptible de aprovechamiento.

Esta EDIFICABILIDAD definida para cada Área de Reparto convertida en Aprovechamiento de Tipo A.T., se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar.

5.2- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (*)

Para el titular de un terreno ubicado dentro de la delimitación P.E.R.I., en cualquier área de reparto, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el resultado de referir a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85%) del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto definido en el Plan General de Eibar.

En los supuestos expropiatorios, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por ciento (75%) del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

* OBSERVACIONES:

1 Este apartado será necesario incorporar a la descripción del punto Áreas de Reparto, si se confirma la adquisición por parte del ayuntamiento de parcelas para aumentar la superficie de espacios libres público y por tanto obtener un aprovechamiento urbanístico de los mismos.

2 Por tanto este documento queda a la espera de confirmar la observación anterior.

5.3- ÁREAS DE REPARTO

El ámbito P.E.R.I. se considera, en su totalidad, un único Área de Reparto.

El Área de Reparto es continua.

ÁMBITO P.E.R.I. – ÁREA DE REPARTO		
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	Nº A.R. EN EL P.G.O.U.	SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA
A.R. PLAN ESPECIAL DE MURRATEGI	136	8.985,60 m ²

A continuación y para el Área de Reparto, se define la totalidad del suelo susceptible de aprovechamiento expresado en m²/s y el aprovechamiento lucrativo del área, producto de la ordenación definida en el P.E.R.I. expresado en m²/t.

USO CARACTERÍSTICO

Vivienda Libre

SUPERFICIE ÁMBITO (m ² s)	8.985,60	A.T. m ² c/m ² s	0.47
SUPERFICIE NETA (m ² s)	3.633,18		
DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	5.352,42		

CONDICIONES URBANÍSTICAS			Usos Pormenorizados	
USO LUCRATIVO	EDIF. (m ² c)	COEF. POND.	Ap.. Homog. (m ² c Uso Carac.)	Nº Vivi.
Vivienda Libre	1.584,33	1,00	1.584,33	28
Vivienda Protegida (VPO)	0	0,00	0	0
Terciario y Usos compatibles	23,50	0,00	0	
Garaje	130,00	1,00	130,00	
Actividades Económicas	0	1,00	23,50	
TOTAL LUCRATIVO	1.737,83		1.737,83	28
Vialidad	296,22			
Zona Verde / Talud	2.514,06			
Equipamiento	0			
TOTAL CESIONES	2.810,28			

De acuerdo a los parámetros anteriores, se obtiene para el Área de Reparto la Edificabilidad expresada en m² t/m²s.

SUELO A.R. m ² s	APROVECHAMIENTO m ² t
8.985,60	1.861,81

Edificabilidad A.R. 136 MURRATEGI = 0,2072 m² t/m² s.

6. GESTIÓN

6.1- ACTUACIONES PÚBLICAS AISLADAS. GENERALIDADES

Generalidades

La Gestión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Murrategi, requiere de la definición de Unidades de Ejecución y/o de Actuaciones Asistemáticas o Aisladas en Suelo Urbano.

Dentro del P.E.R.I. de Murrategi solamente se incluyen las Actuaciones Públicas Aisladas, que correrán a cargo de la Administración Local, recogido en la información gráfica del P.E.R.I.

El P.E.R.I. de Murrategi determina 3 Actuaciones Públicas Aisladas (A.P.A.-s) dentro del área, con la adquisición de parcelas privadas para nuevas dotaciones de espacio libre público, y el Sistema de Actuación a aplicar en todas ellas será la de Expropiación.

El plazo se define para cada una de ellas en los siguientes apartados.

A continuación se describen las Actuaciones Públicas Aisladas previstas.

6.1.1.- Actuación Pública Aislada (A.P.A.) N° 1

A.P.A. en Parcela nº 4482047

La A.P.A. Núm. 1 en Parcela nº 4482047 corresponde a una parcela privada actualmente abandonada con una superficie de parcela de 2.118,99 m² y superficie ocupada por la edificación de 124,79 m².

La actuación prevista es la adquisición de la parcela para aumentar la superficie libre pública existente, y así poder proyectar un parque al lado del río e incluso trazar nuevos recorridos peatonales en él a lo largo del trazado del río.

Esta actuación requiere del derribo previo de dos edificios en situación de Fuera de Ordenación Diferida situados en la parcela por parte del propietario, y previo también a la adquisición de la misma.

El Sistema de Actuación será la Expropiación.

El plazo de ejecución será de dos años a contar de la entrada en vigor del P.E.R.I. de Murrategi.

6.1.2.- Actuación Pública Aislada (A.P.A.) N° 2

A.P.A. en Parcela nº 4482026

La A.P.A. Núm. 2 en Parcela nº 4482026 corresponde a una parcela privada actualmente edificada parcialmente para uso de almacén, con una superficie de parcela de 296,22 m² y superficie ocupada por la edificación de 228,76 m².

La actuación prevista es la adquisición de la parcela para aumentar la superficie libre pública existente, y así poder proyectar superficie nueva para aparcamientos públicos.

Esta actuación requiere del derribo previo de dos edificios en situación de Fuera de Ordenación Diferida situados en la parcela por parte del propietario, y previo también a la adquisición de la misma.

El Sistema de Actuación será la Expropiación.

El plazo de ejecución será de dos años a contar de la entrada en vigor del P.E.R.I. de Murrategi.

6.1.3.- Actuación Pública Aislada (A.P.A.) Nº 3

A.P.A. en Parcela nº 4482060

La A.P.A. Núm. 3 en Parcela nº 4482060 corresponde a una parcela privada no edificada junto a la regata del río y que actualmente presenta un uso para huertas. La parcela presenta una superficie de suelo de 395,09 m².

La actuación prevista es la adquisición de la parcela para aumentar la superficie libre pública existente, y así poder proyectar un parque al lado de la regata del río e incluso trazar nuevos recorridos peatonales en él a lo largo del trazado del río. Se contempla en un futuro, posteriormente a la adquisición de la parcela, la posibilidad de proyectar huertas urbanas.

El Sistema de Actuación será la Expropiación.

El plazo de ejecución será de dos años a contar de la entrada en vigor del P.E.R.I. de Murrategi.

A continuación se incluye el Cuadro Resumen de A.P.A.

CUADRO RESUMEN ACTUACIONES PUBLICAS AISLADAS A.P.A.					
A.P.A. Nº	Superficie Parcela	Superficie ocupada por Edificaciones	Previsión de Demoliciones	Sistemas de Actuación	Plazo
A.P.A. Nº 1 Parcela nº 4482047	2.118,99 m ²	124,79 m ²	Si	Expropiación	2 Años
A.P.A. Nº 2 Parcela nº 4482026	296,22 m ²	228,76 m ²	Si	Expropiación	2 Años
A.P.A. Nº 3 Parcela nº 4482060	395,09 m ²	0,00 m ²	NO	Expropiación	2 Años

7. ORDENANZA Y NORMATIVA URBANÍSTICA

7.1- GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen como objeto la reglamentación, tanto para el uso de suelo como para las edificaciones comprendidas dentro del territorio denominado “Plan de Rehabilitación y Reforma Interior de Murrategi”.

La totalidad de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como el resto de los documentos del P.E.R.R.I., tienen carácter normativo. Serán pues de aplicación a todas las obras que se realicen dentro del límite P.E.R.R.I ya sean de urbanización, implantación de servicios y de edificaciones, tanto públicas como privadas y a otros usos del suelo, aunque éstos no impliquen obras especiales.

Las Ordenanzas y Normativas Urbanísticas del Ayuntamiento de Eibar, que no se opongan al contenido y determinaciones de las presentes serán de aplicación subsidiaria a estas Ordenanzas, en tanto estén vigentes.

7.2- LICENCIAS Y NECESIDAD DE INFORMES PREVIOS

El otorgamiento de Licencias de Obras, la clasificación de éstas y el procedimiento dentro del P.E.R.R.I se atenderán a lo dispuesto para este fin en las “Ordenanzas y Normativas Urbanísticas del Ayuntamiento de Eibar”.

Para la concesión de licencias de actividades de las encuadradas dentro del nomenclátor incluido en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, será preceptivo contar con el informe del Organismo correspondiente.

Los edificios de vivienda deberán tener licencia primera ocupación con independencia de los garajes, vinculados a ellas que tendrán su propia licencia de primera ocupación.

7.3- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el P.E.R.I y completar, si fuera preciso, la Red de Comunicaciones definida en el mismo, con aquellas vías interiores que fueran necesarias para acceder a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle previo a la redacción del Proyecto de Ejecución de aparcamientos públicos, en los espacios libres de uso público cuando así lo estime conveniente la Corporación.

7.4- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

No se aceptará que se realice obra alguna de urbanización que no esté respaldada por su respectivo Proyecto de Urbanización.

El proyecto de Urbanización podrá ser adjuntado al Proyecto de Ejecución de la Edificación correspondiente.

7.5- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

7.5.1.- Alineaciones y Fondo Edificatorio

Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior e interior así como el fondo edificatorio sujetándose a los planos oficiales de ordenación, sin que pueda salir de ellas ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco otros vuelos, retallos y molduras que no estén previstos en la presente normativa.

7.5.2.- Perfil Edificatorio

Dentro del área delimitada como ámbito de estudio del P.E.R.I., todas las construcciones A CONSOLIDAR, se someterán a los perfiles YA EXISTENTES.

Dichos perfiles tendrán carácter de envolvente máxima e impuesta para todos los elementos constructivos.

El P.E.R.I., por lo tanto NO admite cambios en el perfil edificatorio existente.

7.6- USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos en el ámbito P.E.R.I. están indicados en los planos de Ordenación y solamente es el de uso Residencial.

7.2.1.- Usos en Plantas Bajas

Las plantas bajas de los edificios de usos privatizados serán, con carácter general, susceptibles de usos **de vivienda principalmente**, con la opción de uso compatibles de oficinas, talleres y almacenes.

La posible actividad industrial, según la compatibilidad de usos, será de categoría 1ª y 2ª.

1ª Categoría: Actividad admitida dentro de la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

Con carácter general la planta baja SI podrá ser destinada al uso de vivienda, con excepción hecha de las zonas en las que expresamente no se autorice en la Ordenanza Municipal correspondiente.

La conversión de posibles locales o almacenes en vivienda libre se regulará mediante la misma Ordenanza Municipal con objeto de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.

La presente disposición NO opera sobre los usos ya existentes de viviendas en plantas bajas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

7.2.2.- Usos en Plantas Primera, Entreplantas y Plantas Altas

Se permitirá el uso de oficinas y despachos en las entreplantas y plantas primeras de los edificios clasificados como residenciales.

Las entreplantas y plantas altas estarán destinadas a uso residencial.

En la planta “Bajo Cubierta” estará prohibido el uso residencial. Solo se permitirán trasteros y elementos correspondientes a las instalaciones comunitarias.

Las entreplantas y plantas primeras que pueden ser destinadas a oficinas y despachos deberán tener acceso independiente de las viviendas en los edificios de nueva construcción.

Queda expresamente prohibido el uso de trasteros en plantas altas diferentes del bajo-cubierta, salvo en aquellas plantas altas situadas en edificios existentes que no dispongan de la altura mínima reglamentaria para permitir el desarrollo de usos residenciales.

7.2.3.- Usos Bajo Rasante

Las plantas de sótano o semisótano de los edificios residenciales estarán destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos y locales para instalaciones de servicios técnicos, comunes del inmueble, o si se diese el caso, a infraestructuras de la ciudad.

Las dimensiones de las posibles plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 m x 4,80 m. El ancho 2,40 se incrementará en 0,30 m., en cada lado que no haya una plaza colindante.

Los sótanos destinados a aparcamiento deberán cumplir la Normativa vigente de ventilación, iluminación y protección contra el fuego, además de la Normativa aplicable en el Término Municipal de Eibar.

Por la naturaleza de este P.E.R.I., en el área de Murrategi, NO se contemplan otros usos ni tampoco usos tolerados y prohibidos.

7.2.4.- Otros Usos (*)

El P.E.R.I. no contempla otros usos no incluidos dentro de los usos permitidos.

7.2.5.- Usos Tolerados

El P.E.R.I. no contempla usos tolerados.

7.2.6.- Usos Prohibidos

El P.E.R.I. determina como usos Prohibidos los usos con aquellas actividades encuadradas dentro del nomenclátor incluido en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, será preceptivo contar con el informe del Organismo correspondiente.

7.7- HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Cualquier obra de adecuación a la Habitabilidad de las viviendas o locales, se tendrá que ejecutar cumpliendo las condiciones mínimas de Habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002 del 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Tales condiciones mínimas de Habitabilidad ya se han descrito en el punto 3 de esta Memoria.

7.8- CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

7.4.1.- Edificios existentes dentro del Límite A.R.I.

Los edificios existentes situados dentro del área delimitada A.R.I., estarán sujetos al deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad y ornato público, de acuerdo con la Legislación Vigente.

Para la especial conservación de fachadas y elementos comunes las solicitudes de licencia deberán ir acompañadas de un proyecto unitario.

Para la realización de obras de rehabilitación de viviendas para mejorar su habitabilidad, se estará a lo dispuesto en el anexo IV del Decreto 317/2002, 30 de Diciembre.

Obras de Rehabilitación

En los edificios existentes podrán rehabilitarse viviendas cuya superficie mínima autorizada sea la definida en el Decreto 317/2002, 30 de Diciembre, Anexo IV denominado "Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas" y por tanto a las Obras Conducentes a Tal Estado.

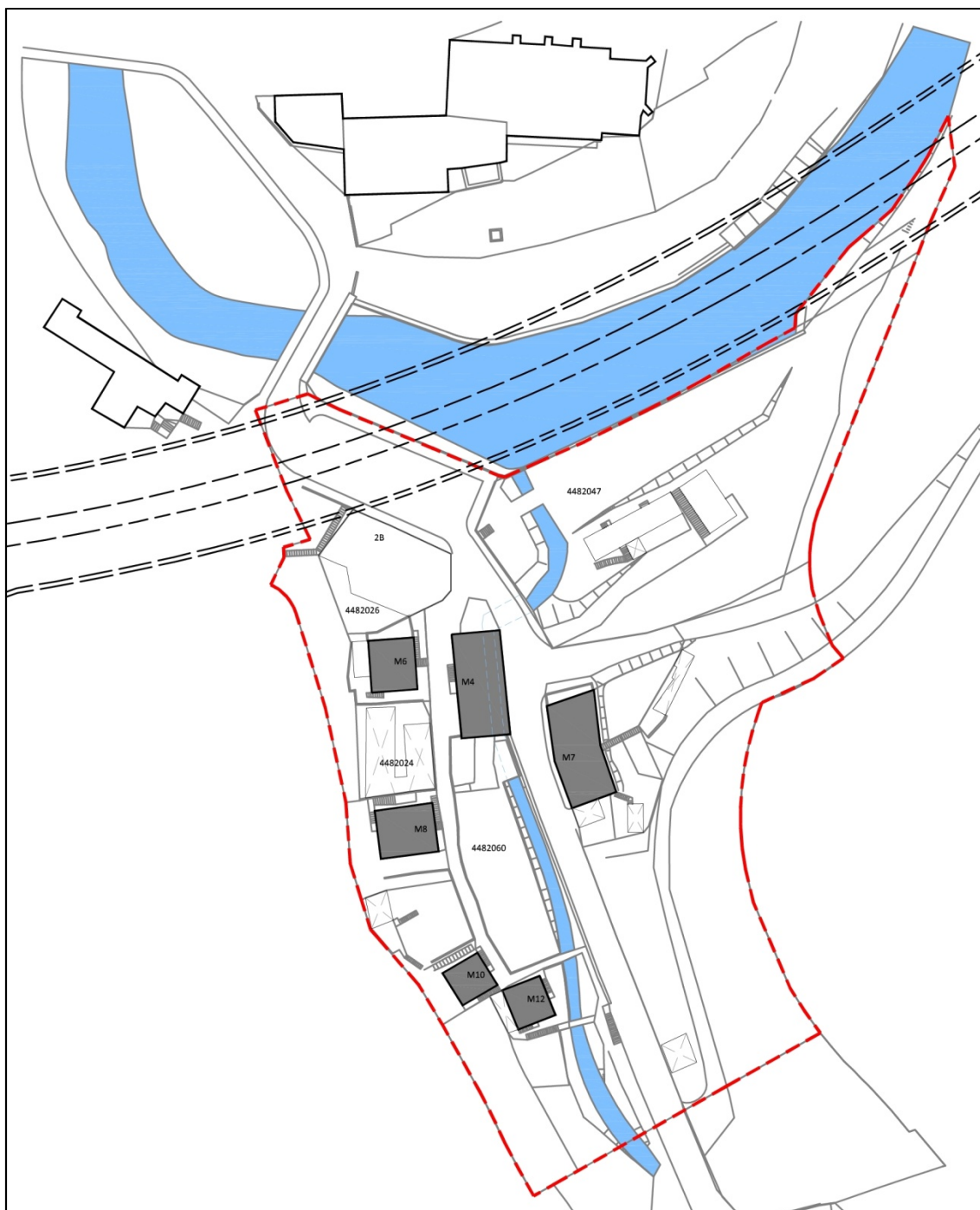
Los espacios bajo cubierta existentes también podrán destinarse a viviendas si cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el Decreto 317/2002, 30 de Diciembre, Anexo IV denominado "Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas".

7.9- PERFILES EDIFICATORIOS - GRAFICOS

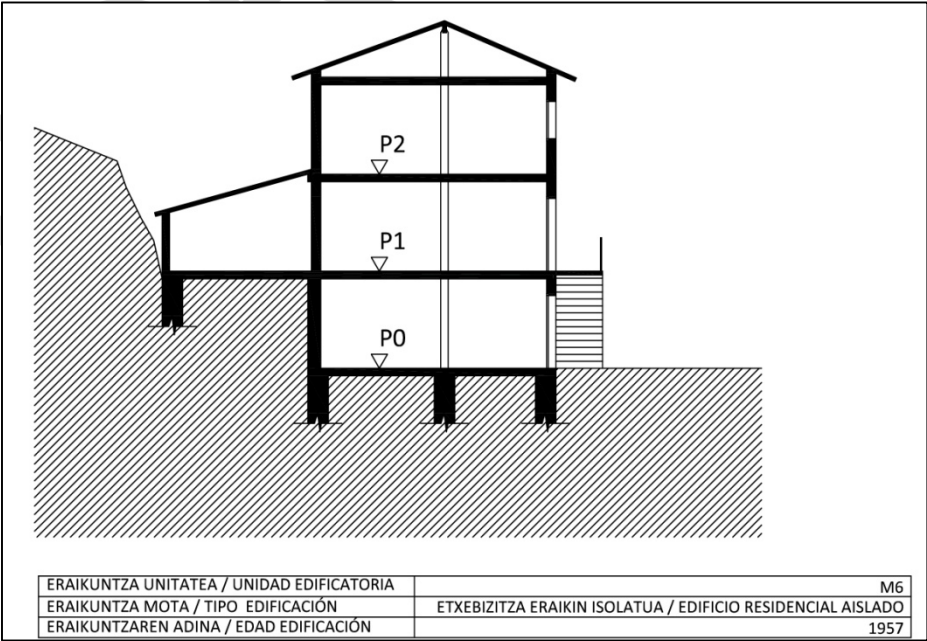
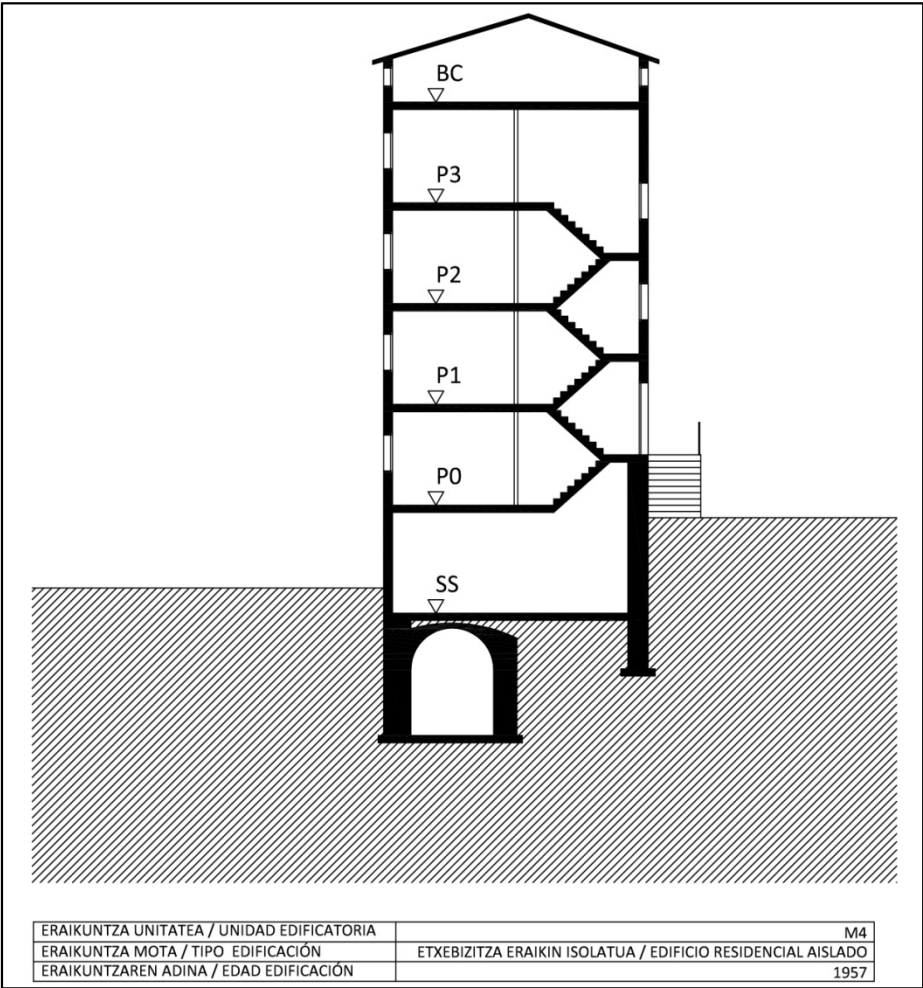
Dentro del área delimitada como ámbito de estudio del P.E.R.I., donde no se contemplan nuevas construcciones de ningún tipo, solamente las de consolidación, el perfil edificatorio será por tanto la existente.

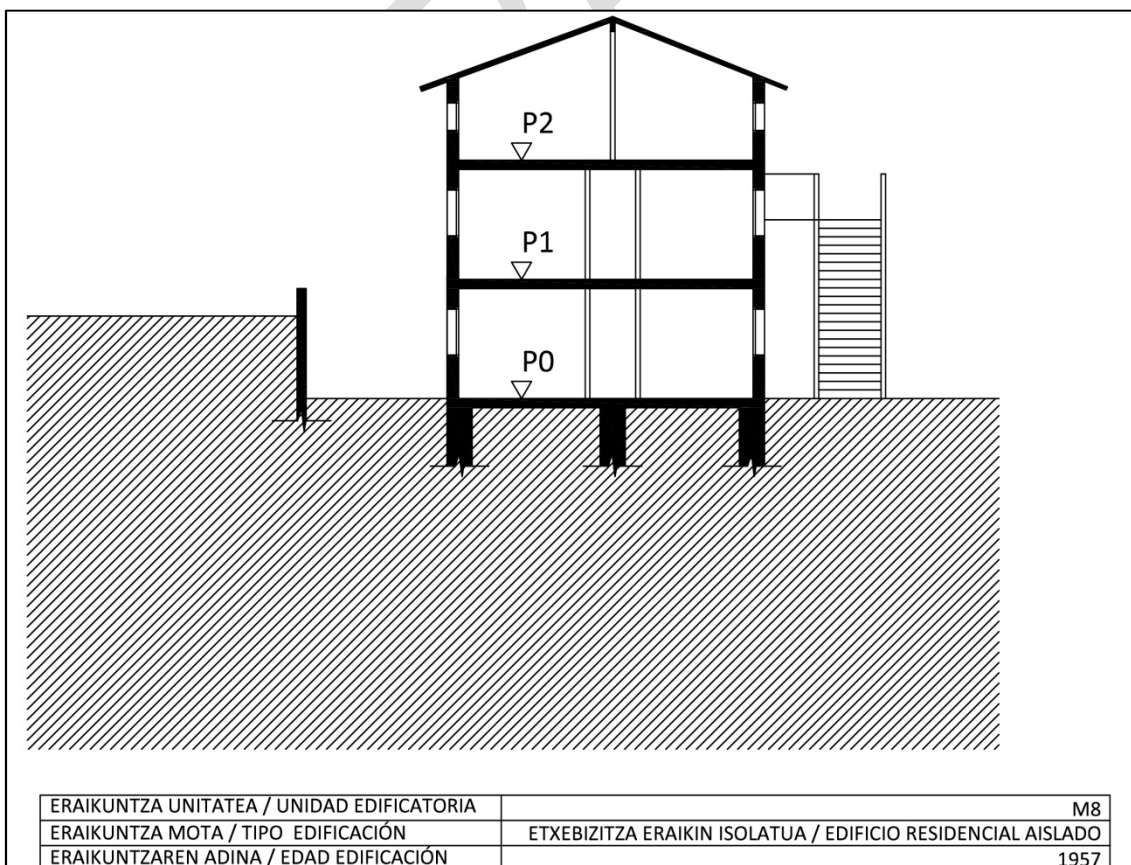
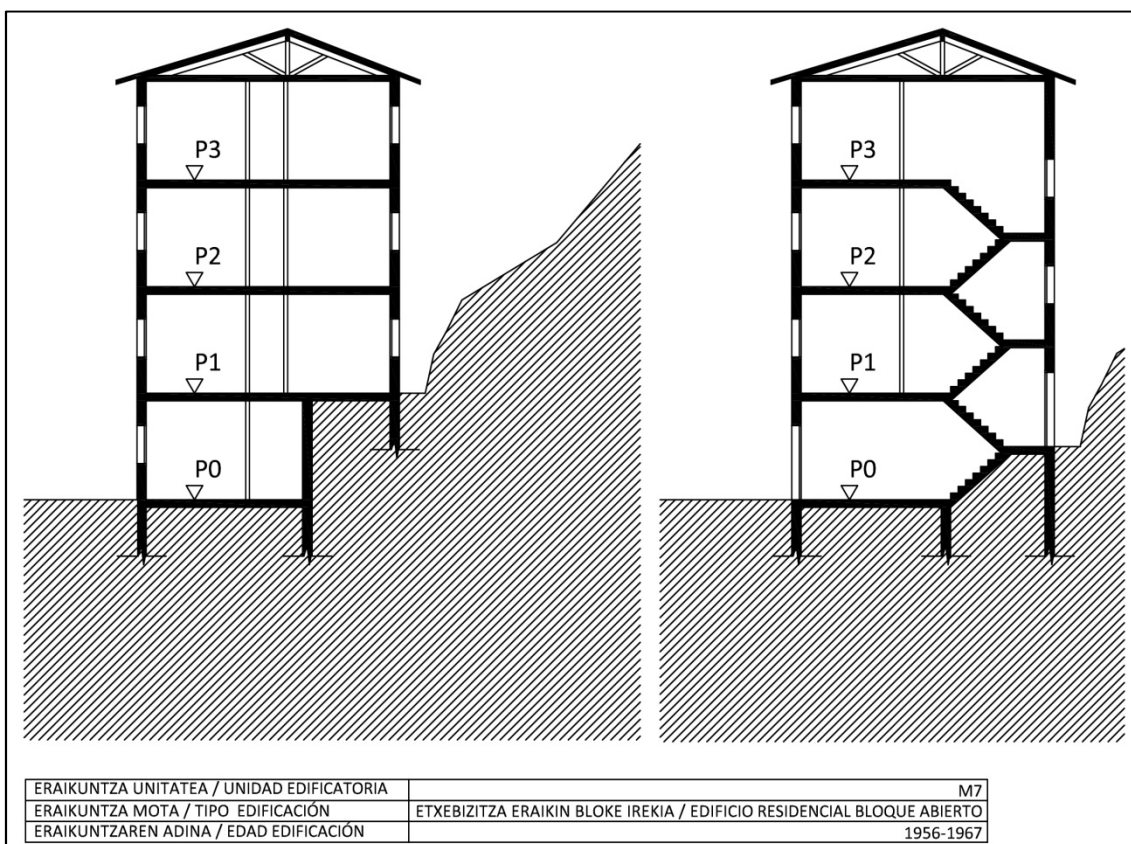
En este ámbito nos encontramos con edificaciones principales de uso residencial con diferentes perfiles edificatorios, y parcelas privadas con edificaciones de uso de almacén, con perfil edificatorio de planta baja.

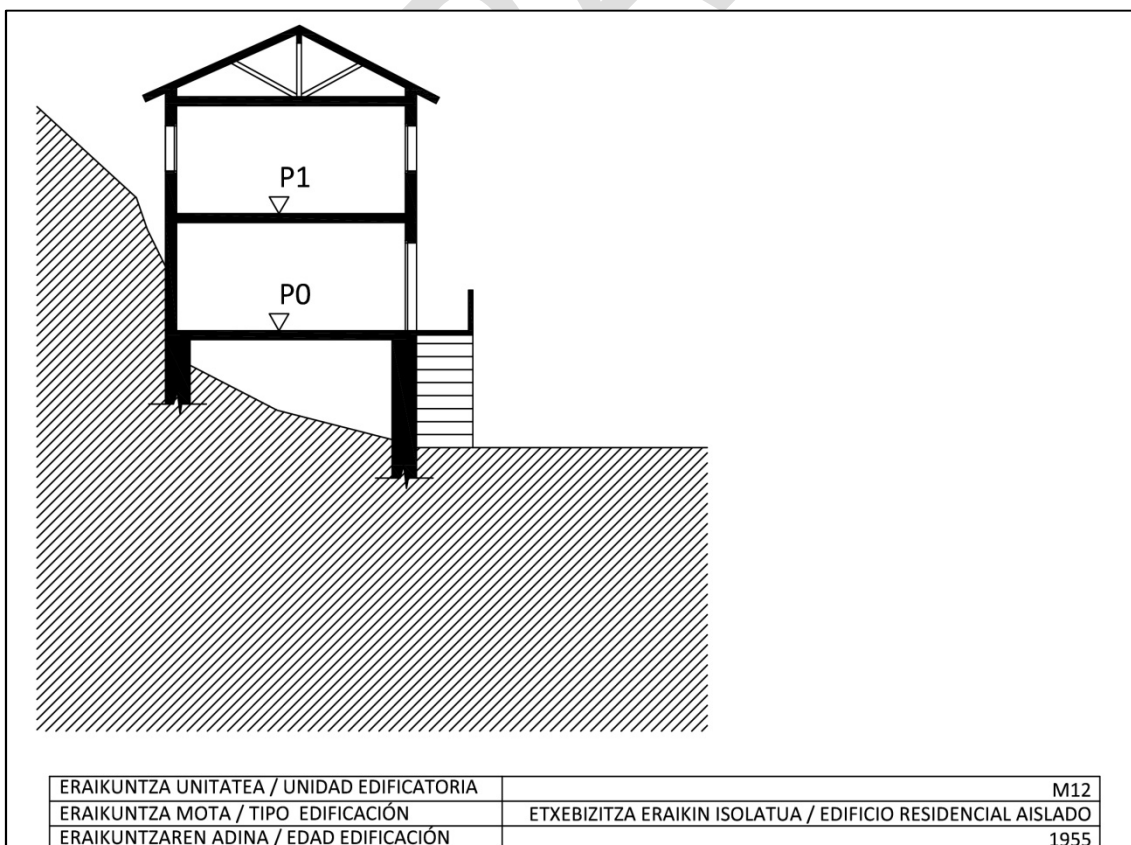
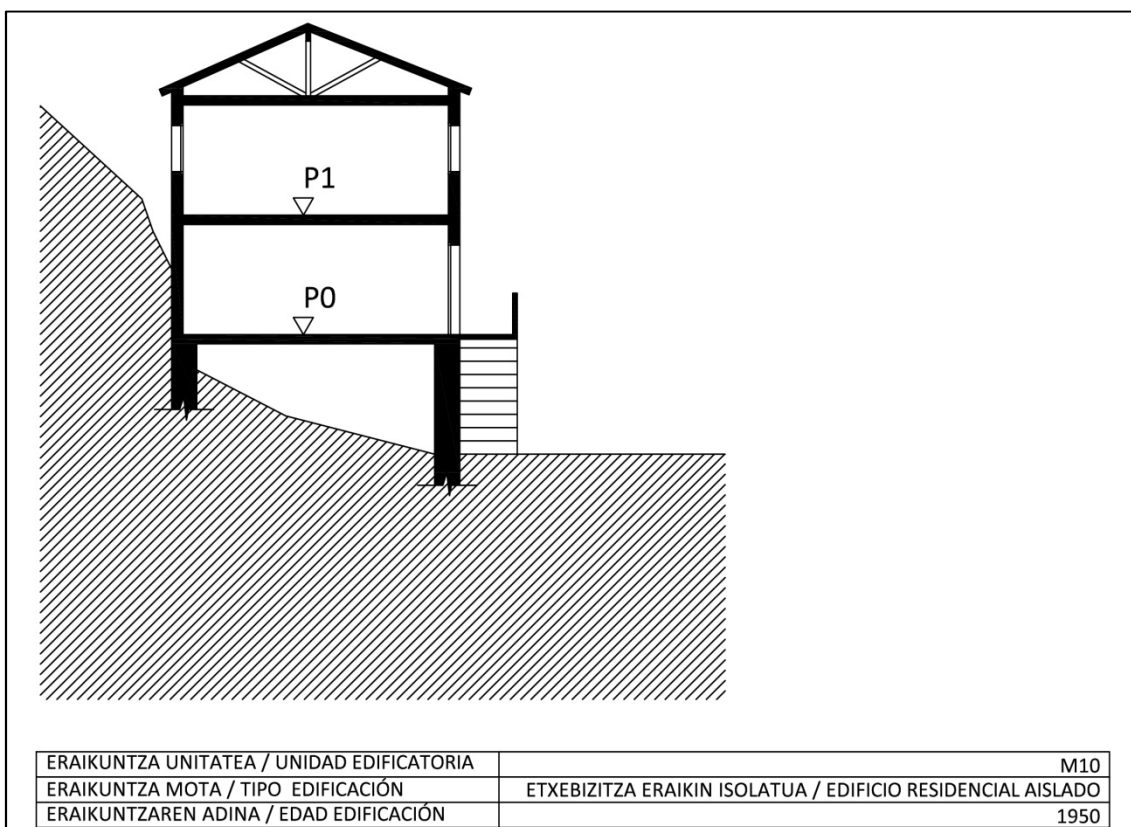
A continuación se Grafían los perfiles edificatorios existentes:



IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES







8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En este apartado se hace una estimación de la inversión que significará la gestión del P.E.R.I de Murrategi, inversión que se ha dividido en tres epígrafes: **Ayudas a la Rehabilitación, Adquisición de Suelo por Expropiación y Urbanización.**

Este estudio económico - financiero recoge también la inversión a asumir por la Administración Local.

8.1- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

8.1.1.- Consideraciones Generales de la Evaluación de las Ayudas a la Rehabilitación

Con el fin de efectuar una estimación de las posibles solicitudes de ayudas a la rehabilitación de edificios existentes dentro del límite de Área de Rehabilitación Integrada, se efectúa a continuación el cálculo del **"Límite máximo del presupuesto protegible"**, de acuerdo con la Orden del 30 de Diciembre del 2002, sobre medidas financieras para la rehabilitación.

Para efectuar este cálculo se ha tomado como dato los del edificio más significativo y de mayor cantidad de viviendas existente en él y dentro del límite A.R.I.

Dicho edificio tipo sería una edificación comunitaria aislada, compuesta de semisótano para garaje, en algún caso, planta baja para viviendas y pequeña actividad económica (en algún caso), plantas altas de viviendas y la "bajo cubierta" para trasteros e incluso posible viviendas. Contendría: un portal comunitario y viviendas tipo de aproximadamente 50-60 m² de superficie máxima, viviendas en bajo cubierta de aproximadamente 60 m², una pequeña actividad en planta baja, en algún caso, con una superficie entre aproximadamente 24 m² y garaje (en algún caso) en semisótano de aproximadamente 130 m².

A) El presupuesto máximo protegible por vivienda, dentro del límite A.R.I de acuerdo al citado artículo sería de:

$$\text{* Módulo x } 0,8 \text{ x } 60 \text{ m}^2$$

Donde,

- Módulo = Precio básico vigente rehabilitación de la vivienda libre usada (€/m²) obtenido desde EUSTAT, Instituto Vasco de Estadística.

$$\text{Presupuesto máximo protegible vivienda} = 871,70 \text{ x } 0,8 \text{ x } 60 = 41.841,60 \text{ €}$$

Por lo tanto, el máximo de presupuesto para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su vivienda y la parte proporcional de elementos comunes, sería de: 131.769,60 €

B) El presupuesto máximo protegible por local para el edificio propuesto de acuerdo al citado artículo sería de:

$$\text{* Módulo x } 0,8 \text{ x m}^2 \leq (120 \text{ m}^2)$$

Donde,

- Módulo = Precio básico vigente de local usado (€/m²) obtenido desde EUSTAT, Instituto Vasco de Estadística.

Presupuesto máximo protegible local = 871,70 x 0,8 x 24= 16.736,64 €

Por lo tanto, el máximo de presupuesto para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su local y la parte proporcional de elementos comunes sería de: 57.707,84 €

8.1.2.- Evaluación de Ayudas a Rehabilitación de Edificios existentes dentro del límite A.R.I

Una vez efectuado el cálculo del presupuesto máximo protegible según lo realizado en el punto anterior, tomamos los ejemplos reales de edificios existentes.

Recordemos la siguiente tabla de los edificios residenciales existentes con sus estados reales de conservación:

LISTA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES							
Nº PORTAL	Nº VIV.	ESTADO	M² VIVIENDAS	M² GARAJE SEMISOTANO	M² ESPACIO DE PRODUCCIÓN PB	Nº VIV. OCUPADAS	Nº VIV. VACÍAS
M 4	9	REGULAR	30-60	130	24	9	0
M 6	3	MALO	64	0	0	3	0
M 8	4	REGULAR	34-68	0	0	4	0
M 10	2	MALO	42	0	0	2	0
M 12	2	MALO	46	0	0	2	0
M 7	8	REGULAR	28-72	0	0	8	0

Y considerando que el objetivo del P.E.R.I es la de CONSOLIDAR estas edificaciones residenciales, en estado de conservación REGULAR y/o MALO, podemos obtener el costo para la rehabilitación de cada uno de ellos y atendiendo al número de viviendas y locales existentes en cada uno de ellos.

Sin sobrepasar los valores de presupuesto límite protegido antes obtenidos, pero atendiendo a la necesidad de rehabilitación de estos edificios en estado de conservación de Regular y/o Mal conservados, el costo para rehabilitación de cada edificio se establece en la siguiente tabla:

LISTA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES				
Nº PORTAL	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº PORTALES	COSTO REHABILITACIÓN
M 4	9	2	1	410.047,68 €
M 6	3	0	1	125.524,80 €
M 8	4	0	1	167.366,40 €
M 10	2	0	1	83.683,20 €
M 12	2	0	1	83.683,20 €
M 7	8	0	1	334.732,80 €
TOTAL COSTO REHABILITACIÓN				1.205.038,08 €

La estimación del porcentaje de ayudas a la rehabilitación, la media establecida y permitida en las subvenciones a fondo perdido, se determina en un **15% (*)** del costo de la propia rehabilitación.

*** OBSERVACIONES:**

1 Este porcentaje máximo “establecido” para las ayudas del 15% se confirmará con los responsables técnicos del ayuntamiento, y según normativa específica sobre la financiación de las ayudas y/o subvenciones.

Y por tanto, el total de las ayudas a la rehabilitación será el siguiente:

*** 15,00 % sobre 1.205.038,08 € = 180.755,712 € de ayuda a la rehabilitación.**

Asimismo, el total de la ayudas estimada se distribuirán en ocho años de acuerdo al cuadro siguiente, en el que **se divide esta ayuda en dos cuatrienios.**

PRIMER CUATRIENIO (*)

AÑO	%	AYUDAS EN €	CARGO 60% AL GOBIERNO VASCO	CARGO 40% AL AYUNTAMIENTO
1º	5	9.037,7856	5.422,6713	3.615,1142
2º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
3º	20	36.151,1424	21.690,6854	14.460,4569
4º	25	45.188,9280	27.113,3568	18.075,5712
SUBTOTAL	60	108.453,4272	65.072,0563	43.381,3708

SEGUNDO CUATRIENIO (*)

AÑO	%	AYUDAS EN €	CARGO 60% AL GOBIERNO VASCO	CARGO 40% AL AYUNTAMIENTO
5º	15	27.113,3568	16.268,0140	10.845,3427
6º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
7º	10	18.075,5712	10.845,3427	7.230,2284
8º	5	9.037,7856	5.422,6713	3.615,1142
SUBTOTAL	40	72.302,2848	43.381,3709	28.920,9140
TOTAL	100	180.755,7120	108.453,4272	72.302,2848

*** OBSERVACIONES:**

1 Cuadros a revisar con la ayuda de los técnicos del ayuntamiento.

8.2- ADQUISICIÓN DE SUELO

Se valora la adquisición de suelo de las Actuaciones Públicas Aisladas (A.P.A.-s) que se gestionarán por Expropiación con cargo a la Administración.

En estas A.P.A.-s, la inversión de la Administración será la adquisición del suelo y el beneficiario de ella será Gobierno Vasco.

Y para aplicar un valor a estos suelos, en principio, **se aplica el valor catastral** establecidos para ellos, independientemente que este valor pueda variar tanto por los precios de mercado actuales o por la propia devaluación por encontrarse en un área declarada como degradada.

8.2.1.- Adquisición de Suelo en Actuaciones Públicas Aisladas

* A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047 _ Solar abandonado con edificaciones sin valor.

→ Valor catastral del suelo = 49.949,18 €

* A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026 _ Solar con espacio libre privado y edificación con tres almacenes

→ Valor catastral del suelo y construcción = 19.227,90 €

* A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060 _ Solar con espacio libre privado con huertas a la rivera del río y sin edificaciones.

→ Valor catastral del suelo = 11.739,01 €

Total Adquisición de Suelo en A.P.A.: 80.916,09 €

La inversión estimada en adquisición de suelo para las Actuaciones Públicas Aisladas para los ocho años es de: **80.916,09 €**

La inversión estimada en la adquisición de suelo se desglosa en dos cuatrienios de la siguiente manera:

1º CUATRIENIO	€	AÑO
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	49.949,18 €	2º
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	19.227,90 €	4º
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482026	11.739,01 €	6º
TOTAL ADQUISICIÓN SUELO	80.916,09 €	

8.3- OBRAS DE URBANIZACIÓN

En este apartado se valoran las obras de urbanización que serán asumidas por la Corporación Local. Es decir, las que se delimitan como Actuaciones Públicas Aisladas.

Pero además este P.E.R.I. establece la necesidad de **rehabilitar la calzada** existente en las dos ramificaciones de la calle Murrategi.

8.3.1. Obras de Urbanización calle Murrategi

El objetivo es ejecutar una nueva capa de rodadura más “amable” para el uso incluso de peatones, dada la imposibilidad de ensanchar las aceras existentes ni tampoco poder ejecutar nuevas aceras por el estrechamiento de las calles y al tener que dejar pasar obligatoriamente a los coches y camiones que acceden por la calle Murrategi a la empresa “Trust Eibarrés S.A.”.

Asimismo, se prevé la necesidad urgente de consolidar tanto la señalización como la iluminación de las calles y aumentar las dotaciones de mobiliario urbano en general.

Por tanto se determina la necesidad de realizar una inversión en la propia urbanización, tanto para la rehabilitación de la propia calzada de la calle como para dotar de más equipamiento y mobiliario urbano al área, como son bancos, papeleras, aparcabici e incluso renovación de contenedores.

El coste estimado de la urbanización derivada de la rehabilitación de la calle Murrategi en sus dos ramificaciones es el siguiente:

URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI	SUPERFICIE CALZADA	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN
REHABILITACIÓN CALZADAS	1.093,26 m ²	36.219,26 € (± 33 €/m ²)
DOTACIÓN MOBILIARIO URBANO	-	10.250,00
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI		46.469,26 €

8.3.2. Obras de Urbanización en Actuaciones Públicas Aisladas

El coste estimado de las urbanizaciones derivadas de las A.P.A.-s es el siguiente:

Actuaciones Públicas Aisladas (A.P.A.-s)

A.P.A.-s	USO FUTURO	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	PARQUE	95.800,00 € (± 44 €/m ²)
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	APARCAMIENTOS	51.200,00 € (± 170 €/m ²)
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060	PARQUE	24.800,00 € (± 62 €/m ²)
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN A.P.A.-S		171.800,00 €

La inversión estimada en Urbanización, tanto de la derivada de la rehabilitación de la calle Murrategi como de las A.P.A.-s, se desglosa en dos cuatrienios de la siguiente manera:

1º CUATRIENIO	€	AÑO
URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI	46.469,26 €	2º
A.P.A. Nº 2 - Parcela nº 4482026	51.200,00 €	2º
A.P.A. Nº 1 - Parcela nº 4482047	95.800,00 €	4º
2º CUATRIENIO	€	AÑO
A.P.A. Nº 3 - Parcela nº 4482060	24.800,00 €	6º
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN		218.269,26 €

8.4- PLAN DE ETAPAS

Una vez conocida la inversión a realizar por la Administración Local en los tres epígrafes:

- Ayudas a la Rehabilitación
- Adquisición de Suelo.
- Urbanización.

Aplicados los plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones Públicas Aisladas A.P.A., se cuantifica la inversión en dos etapas de cuatro años, según se recoge en el siguiente cuadro.

PLAN DE ETAPAS

EPÍGRAFE	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA	TOTALES
	1er Cuatrienio	2º Cuatrienio	
AYUDAS A LA REHABILITACIÓN	108.453,42 €	72.302,28 €	180.755,71 €
ADQUISICIÓN SUELO	69.177,08 €	11.739,01 €	80.916,09 €
URBANIZACIÓN	193.469,26 €	24.800,00 €	218.269,26 €
Inversión 1er Cuatrienio	371.099,76 €		
Inversión 2º Cuatrienio	108.841,29 €		
TOTAL INVERSIÓN P.E.R.R.I.	479.941,05 €		

9. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En la redacción del P.E.R.I. de Murrategi se ha tenido en cuenta la integración de la perspectiva de género exigida en la Ley 4/2005, del 18 de Febrero, para la igualdad de Mujeres y Hombres y en el cumplimiento del artículo 3.4 del mismo.

Asimismo, se ha tomado en cuenta el VI Plan de Igualdad de Mujeres y Hombres probado por el Consejo de Gobierno, del 30 de Diciembre del 2013, sobre objetivos estratégicos y operativos relacionados con la inclusión de la perspectiva de género en el urbanismo.

Y por tanto la ejecución de este P.E.R.I. se atenderá a la Orden del 4 de Julio del 2018 del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, sobre las bases reguladoras y concesiones de subvenciones para la integración de la perspectiva de género en el planeamiento municipal y el urbanismo.

10. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En base al artículo 97 de la Ley 2/2006, del 30 de Junio, de Suelo Y urbanismo, sobre la tramitación y aprobación de los planes especiales, el Ayuntamiento una vez aprobado inicialmente en comisión el P.E.R.I., lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenece y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Asimismo, y en ese periodo de exposición pública, se organizará una jornada de información y explicación ciudadana llamando a las principales agentes sociales y/o asociaciones vecinales.

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

El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos:

- La identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el P.E.R.I.;
- Propuesta P.E.R.I. para facilitar la difusión y comprensión ciudadana;
- Memoria de viabilidad y estudio económico-financiero;
- La metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido del P.E.R.I.;
- Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

ANEJO: ESTUDIO SOCIO-URBANÍSTICO

Documento entregado al ayuntamiento previamente con fecha de Noviembre del 2016