

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO.

Documento “F. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”

Junio de 2010

Indice

- I. INTRODUCCIÓN.**

- II. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.**
 - II.1. PRIMER CUATRIENIO.**
 - II.2. SEGUNDO CUATRIENIO.**

I. INTRODUCCIÓN.

El art. 15 “Determinaciones del Programa de Actuación” del *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, regula el contenido que este documento constitutivo del Plan Especial debe comprender, al objeto de coordinar fundamentalmente la inversión pública y privada en el área, estableciendo al efecto los plazos y prioridades para la ejecución de la ordenación.

No obstante lo anterior, el apartado 5º del citado art. 15 señala el carácter “no vinculante” de los compromisos que pueda señalar el Plan en relación a las distintas Administraciones Públicas, en tanto en cuanto no resulten expresamente asumidos por aquellas:

“...los compromisos de las distintas Administraciones,... solo tendrán carácter vinculante cuando hayan sido expresamente asumidos por aquellas...”.

Desde esta perspectiva, volviendo a lo señalado en el documento “E. Estudio Económico-Financiero”, al no resultar asumidos, por lo general, compromisos por parte de las distintas Administraciones Públicas en orden a la ejecución del Plan, el presente documento se acerca más a lo que puede ser una “declaración de intenciones” en relación con la programación de las distintas actuaciones previstas en aquel, que a un documento normativo que vincule presupuestariamente de alguna manera a las citadas administraciones.

En todo caso el citado art. 15 del Decreto 317/2002 señala que la programación deberá establecerse en base a dos etapas cuatrienales, con indicación, entre otras, del orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas (ahora denominadas en la nueva Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco “actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales”), o la definición de distintas fases en la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras previstas, siempre en todo caso acompañado del señalamiento de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación por parte de las diferentes administraciones públicas.

El contenido dispositivo del citado art. 15, en su apartado 3, requiere así mismo que, en base a las dos etapas cuatrienales, se defina, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar por año hasta alcanzar la adecuación de las mismas a los principios de la buena construcción y habitabilidad, conteniendo una estimación de su coste (véase el apartado III del E.E.F.).

A este respecto cabe señalar que si ya resulta difícil y compleja la programación de las inversiones por parte de las administraciones públicas, la paralela programación de las inversiones de los particulares y su integración en el proceso rehabilitador del Casco Histórico resulta más una ejercicio de voluntarismo que una aproximación a la realidad, toda vez que intervienen factores tan complejos como la coyuntura socio-económica de los agentes implicados en el proceso, amén de otros aspectos sociológicos y culturales referidos a los propios residentes de estas áreas.

El presente documento, en definitiva, debe entenderse más como una definición de las prioridades de ejecución e inversión previstas en el Plan, que una verdadera programación en el tiempo de dichas intervenciones, a la que en todo caso sería deseable “aproximarse”.

Resulta así oportuno que las posibilidades de realización del Plan se concreten y justifiquen en base a recursos previsibles de las distintas administraciones, pues de todos es conocido que la ejecución de determinadas actuaciones públicas, fundamentalmente urbanizadoras, en áreas mayormente degradadas encaminadas a la recualificación ambiental del espacio público (como suele ser habitualmente el caso de los cascos históricos), actúan sin duda como elementos catalizadores e incentivadores de la propia iniciativa privada, que ve mejorar y revalorizarse el entorno que habita.

En esta línea, la ejecución ya materializada de las urbanizaciones de Donibane Kalea, Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea (esta última en fase de inicio de las obras), o las previstas para Agustina Lizarazu Kalea, Gaintza Kalea, Goiko Plaza, Piku Kalea, escaleras y trasera de Kale Nagusia, trasera de Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea, Polentzrene kalea, o Merkesane

Zuhaistia, junto a otra serie de actuaciones o intervenciones en el equipamiento comunitario existente y previsto (rehabilitación y mejora de los edificios religiosos y municipales, nuevo equipamiento de uso a determinar sobre el solar de las antiguas escuelas, etc.), constituyen todas ellas intervenciones de mejora ambiental y recualificación del conjunto del Casco Histórico, con financiación prácticamente exclusiva de la Administración Pública (a salvo de lo ya referido en el E.E.F. en relación al aparcamiento para residentes en el subsuelo de Goiko Plaza, cuya imputación a los adquirientes de las plazas de garaje debiera no suponer coste alguno para el Ayuntamiento).

Paralelamente, e incentivadas por el acceso a las ayudas a la rehabilitación integrada establecidas en desarrollo del Decreto 317/2002, por la *Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para la rehabilitación de vivienda*, es de prever que la iniciativa privada irá acomodando a sus "plazos" o "necesidades" las intervenciones de adecuación sobre el parque de vivienda existente, de acuerdo a los tipos de intervención constructiva autorizados en cada unidad edificatoria.

II. PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS.

La programación de la inversión pública, dividida en dos cuatrienios, se realiza a partir de la valoración de los distintos costes correspondientes a las intervenciones previstas por el Plan, reflejados en el Estudio Económico-Financiero.

Por el contrario, se ha optado por no establecer plazos específicos para la ejecución de las distintas intervenciones constructivas previstas en la edificación residencial, conscientes de que la previsión de plazos “obligatorios” para la rehabilitación del parque privado no resulta sino un ejercicio voluntarista, ajeno a la realidad que suele operar en este tipo de actuaciones.

II.1. PRIMER CUATRIENIO.

II.1.1. Programación:

- Proyectos y actos preparatorios

Partiendo de la aprobación definitiva del Plan Especial en la primera mitad de 2007, se contempla la redacción y tramitación de los “proyectos de urbanización” referidos a las diferentes zonas del caso aún pendientes de reurbanización. Dicha labor, a iniciar incluso desde este mismo momento, podría quedar completada a lo largo del año 2008.

- Intervenciones urbanizadoras (incluida adquisición de suelos).

En este primer cuatrienio se contempla la reurbanización de Donibane Kalea, Gurutze Santuaren Plaza, Zubitxo Kalea (las tres ya ejecutadas o pendientes de culminar su urbanización), Gaintza Kalea, Piku Kalea, escaleras y trasera de Kale Nagusia, traseras de Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea, y Polentzarrene kalea.

- Intervenciones constructivas sobre el equipamiento comunitario

Como intervención de reequipamiento en esta primera fase se contempla la rehabilitación para el cumplimiento del decreto sobre accesibilidad en Kultur Etxea o casa Andreone, la rehabilitación del Ayuntamiento con idéntico fin, la reforma integral de Gurutze Santuaren Plaza, Nº3, la rehabilitación de Gurutze Santuaren Eliza, y la construcción del equipamiento de uso a determinar sobre la parcela antes ocupada por las antiguas escuelas.

II.1.2. Valoración económica de las intervenciones públicas:

INTERVENCIONES URBANIZADORAS	PRIMER CUATRIENIO
Z.6/ Gaintza Kalea	47.446,20€
Z.8/ Piku Kalea	58.381,40€
Z.9/ Escaleras y trasera de Kale Nagusia	98.006,92€
Z.10/Trasera de Gurutze Santuaren Plaza y Zubitxo Kalea	105.459,80€
Z.11/ Polentzarrene kalea	133.792,27€
Obras de adecuación urbanística	69.605,18€
Adquisición de suelos (A.E.D.)	79.900€
TOTAL INTERVENCIONES URBANIZADORAS	808.105,96€

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	PRIMER CUATRIENIO
EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL Kultur Etxea o Casa Andreone	106.816,58€
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Ayuntamiento, Gurutze Santuaren Plaza	250.253,06€
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (50 %) Gurutze Santuaren Eliza	120.202,42€
EQUIPAMIENTO DE USO A DETERMINAR Solar de las antiguas escuelas	3.096.278,85€
TOTAL INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	3.573.550,91 €

VALORACION GLOBAL DE LAS INTERVENCIONES	PRIMER CUATRIENIO
INTERVENCIONES URBANIZADORAS	808.105,96€
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	3.573.550,91 €
TOTAL INTERVENCIONES PUBLICAS	4.381.656,87 €

II.2. SEGUNDO CUATRIENIO.

II.2.1. Programación:

- Intervenciones urbanizadoras (incluida adquisición de suelos).

En este segundo cuatrienio se contempla la reurbanización de Agustina Lizarazu Kalea, Goiko Plaza, y el acondicionamiento dl Merkesane Zuhaistia.

- Intervenciones constructivas sobre el equipamiento comunitario

Como intervención de reequipamiento en esta segunda fase se contempla la construcción exclusivamente del pequeño equipamiento en el subsuelo de Merkesane Zuhastia, con fachada a Goiko Plaza (el aparcamiento para residentes en el subsuelo de ésta última, a pesar de que inicialmente suponga una inversión pública, dado que habrá de ser imputado en su totalidad a los adquirentes de los garajes, se ha optado por no considerarla como tal).

II.2.2. Valoración económica de las intervenciones públicas:

INTERVENCIONES URBANIZADORAS	SEGUNDO CUATRIENIO
Z.5/ Agustina Lizarazu Kalea	200.362,30€
Z.7/ Goiko Plaza (incluida superficie del aparcamiento y cubrición del frontón)	719.320,81€
Z.12/ Merkesane Zuhaistia	220.294,7€
Obras de adecuación urbanística	102.708,29€
Adquisición de suelos (A.E.D.)	2.400€
TOTAL INTERVENCIONES URBANIZADORAS	1.245.086,10 €

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SEGUNDO CUATRIENIO
EQUIPAMIENTO sin determinar Edificio en el subsuelo de Merkesane Zuhaistia	175.879,29€
TOTAL INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	175.879,29 €

VALORACION GLOBAL DE LAS INTERVENCIONES	SEGUNDO CUATRIENIO
INTERVENCIONES URBANIZADORAS	1.245.086,10 €
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	175.879,29€
TOTAL INTERVENCIONES PUBLICAS	1.420.965,39€

en Lezo, a Junio de 2010.

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui
Arquitecto