

G.A.C. ARKITEKTURA BULEGOA
c/ubitxa 16-18 Eibar
gacarkitekturabulegoa@gmail.com
N.I.F E75152595



Itsaso Goñi Martinez
Arquitecta, Colegiada C.O.A.V.N. - Delagación Guipúzcoa nº 5124
TLF. **696 86 75 70**

Ibone Arreche Eriz
Arquitecta, Colegiada C.O.A.V.N. - Delagación Guipúzcoa nº 5110
TLF. **652 70 06 02**

Arquitecto Colaborador en Proyecto:

Jakes Prados Artola
Arquitecto, Colegiado C.O.A.V.N. - Delagación Álava nº 4271
TLF. **646 73 98 56**

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

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

TEXTO – APROBACIÓN INICIAL

Junio 2019

AUTORA

ITSASO GOÑI MARTINEZ

Arquitecta

(C.S.C.A.E. nº 708.895)

G.A.C. ARKITEKTURA BULEGOA

PROMOTOR:

EXCMO. 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
4.1-TIPOS DE REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN		
4.2-LISTADO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES QUE PASAN A SITUACIÓN DE “FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA		
4.3-LISTADO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES CONSOLIDAOS POR ESTE PLAN		
5- EDIFICABILIDAD MEDIA EN SISTEMAS LOCALES		25
6- GESTIÓN		26
6.1-UNIDADES DE EJECUCIÓN		
6.2- NUEVAS SUPERFICIES RESULTANTES DEL P.E.R.I.		
7- ORDENANZAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA		29
7.1- GENERALIDADES		
7.2- PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DEL ESPACIO VIARIO Y PEATONAL		
7.3- PROYECTOS DE IMPLANTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES COMO DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES		
7.4- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
7.5- USOS PERMITIDOS		
7.6- HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS		
7.7- CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS		
7.8- PERFILES EDIFICATORIOS - GRAFICOS		
8- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO		37
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		45
9.1- JUSTIFICACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA REDACCIÓN DEL P.E.R.I.		
9.2- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN FUNCIÓN DE GÉNERO (I.E.I.G.)		
10- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA		50
ANEJO : ANÁLISIS SOCIO-URBANÍSTICO		51

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente trabajo “Plan Especial de Rehabilitación Integrada (P.E.R.I.)” 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.

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 valorar precisamente 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.

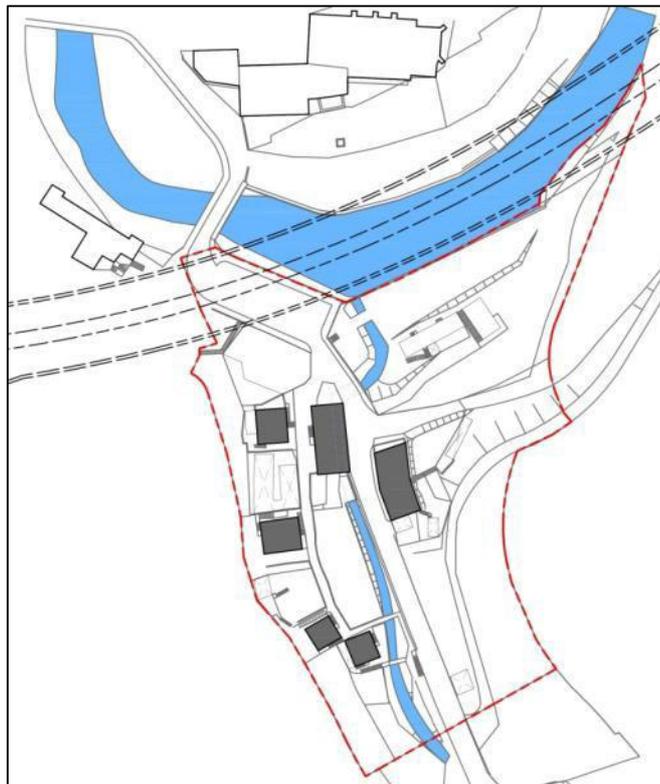
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO A.R.I. – ÁMBITO P.E.R.I.

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 P.E.R.I. 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 existentes.

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.I. contiene dentro de su límite, el área delimitada "Área de Rehabilitación Integrada" A.R.I.

Los edificios incluidos dentro de la delimitación del 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, y previamente a la aprobación de este plan, estable para estas edificaciones un régimen de **Fuera de Ordenación Diferida**, por lo que solamente se posibilitan, y se obligan a su vez, 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.

Con este Plan Especial se **CONSOLIDAN** todas las edificaciones residenciales del ámbito con la ordenación actual, permitiendo así su rehabilitación integral y la regeneración de toda el Área. Y como veremos en el punto 4 de esta memoria, este plan determinará que las edificaciones residenciales existentes pasen a estar en situación de **“Edificios Consolidados”** a través de las propias obras de rehabilitación previstas.

A este respecto, el ámbito A.R.I. se califica como SUELO URBANO CONSOLIDADO en su totalidad y por tanto no le son de aplicación los estándares correspondientes al Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

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. para consolidar las edificaciones residenciales del ámbito.

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 de 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 cubierta.
- 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 estanqueidad 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 m ²
Cocina-comedor	8 m ²
Estar	10 m ²
Dormitorio principal	10 m ²
Dormitorio doble	8 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²
Aseo	1,5 m ²

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, aquéllas 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 se resume, principalmente, en las dos ramificaciones de la calle Murrategi, es decir, la ramificación principal que llaga 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 bastante 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.

En conclusión, 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, con la exigencia de 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 Unidades de Ejecución (U.E-s) 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 en alguna de ellas.

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.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 Peonales

Actualmente el área de Murrategi NO presenta áreas Peonales 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, siendo las carreteras muy estrechas en sus dos ramificaciones 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.

En todo caso si hiciera falta una mayor definición se contendría en el proyecto para la ejecución de los sistemas locales, según se definen en el artículo 195.2 de la ley 2/2006.

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, los paseos o plazas accesibles al público de manera cómoda y donde se pueda 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.

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

Los suelos adquiridos por el ayuntamiento y que pasan a ser calificados como **DOTACIONES LOCALES DE ESPACIOS LIBRES** por este Plan Especial son los siguientes:

SUELOS DE 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

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.

Aún así, el *Plan General de Ordenación de Eibar*, contempla ejecutar una serie de actuaciones, como la construcción de un espacio dotacional de equipamiento, pero en otro ámbito cercano como es el de Azitain.

Por lo tanto este Plan Especial No contempla materializar nuevos espacios destinados a Equipamiento en el ámbito A.R.I. de Murrategi.

4. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES

La ordenación definida para el área del P.E.R.I. de Murrategi, establece la necesidad de CONSOLIDAR todos los edificios residenciales existentes. Así lo podemos observar en la documentación gráfica del P.G.O.U. de Eibar, concretamente en el Tomo I Ordenación y en el Plano XII O-AL-AO-01 de Ordenación, Alineaciones y Rasantes en ámbitos de la Ordenanza, donde todas las edificaciones residenciales del área de Murrategi se establecen como A CONSOLIDAR.

Asimismo, este aspecto puede requerir la demolición de algunos edificios 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”.

Actualmente, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Eibar, define el mismo tipo de situación para todos los edificios existentes dentro del área A.R.I. delimitada de Murrategi, y por tanto, y previamente a la aprobación de este Plan Especial, se encuentran en situación de “Fuera de Ordenación Diferida”.

Este PE.R.I. determina la necesidad de CONSOLIDAR los edificios residenciales existentes, e identifica los edificios que deben ser demolidos, y por tanto, declarándolas en nueva situación de “Fuera de Ordenación Expresa”, dado que demolidos los edificios las parcelas correspondientes serán adquiridas para su destino como nuevas dotaciones locales de espacios libres.

4.2- LISTADO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES QUE PASAN A ESTAR EN SITUACIÓN DE “FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA”

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 consolidar, y a los que sirven.

En cambio, existen dos edificaciones secundarias, no residenciales, a las cuales, este Plan Especial prestará especial atención, dado que presentan mayor entidad y mayor superficie construida.

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

Estas edificaciones secundarias, actualmente en situación de “Fuera de Ordenación Diferida” según el P.G.O.U. de Eibar, deberán ser demolidas y por tanto, este Plan Especial hará que dichas edificaciones pasen a estar en situación de “Fuera de Ordenación Expresa”

A continuación se enumeran los edificios secundarios que pasan a estar en situación de “Fuera de Ordenación Expresa”

LISTA DE EDIFICIOS SECUNDARIOS A DEMOLER Y EN SITUACIÓN DE “FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA”						
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 2 | TOTAL Nº ALMACENES 4 |

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

En cambio, la edificación construida dentro de la **parcela nº 4482024**, **se deberá consolidar** 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 media** 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.

4.3- LISTADO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS POR ESTE PLAN

A continuación se adjunta el listado de edificios a consolidar por este Plan y que pasan de una situación de “Fuera de Ordenación Diferida” a una situación de **“Edificios Consolidados”**.

El total de los edificios principales en situación de “Fuera de Ordenación Diferida”, antes de la redacción de este Plan Especial, 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”, a consolidar por este Plan Especial 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 A CONSOLIDAR							
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 PODUCCIÓN PB	1
--------------------------------------	----------	------------------------	-----------	-----------------------------------	----------	------------------------------------	----------

TOTAL DE EDIFICIOS RESIDENCIALES A REHABILITAR Y CONSOLIDAR	6
--	----------

El P.E.R.I. determina consolidar dichas edificaciones residenciales, y por tanto, pasan a estar en situación de “Edificios CONSOLIDADOS”.

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

5. EDIFICABILIDAD MEDIA

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 este Plan Especial, 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**.

Sin embargo las Áreas de Reparto son una figura ya desfasada y por tanto actualmente NO se contempla dicha figura. Asimismo, y por la misma razón, tampoco se mantiene la estimación del aprovechamiento urbanístico.

Este punto determinará la EDIFICABILIDAD MEDIA a fijar a toda el área A.R.I. de Murrategi.

Este P.E.R.I. debe fijar tanto para los terrenos adquiridos, y destinados a sistemas locales, como para las futuras y posibles nuevas edificaciones a construir en las nuevas alineaciones de parcela definidas en este PE.R.I., una edificabilidad, la cual se regula en el Artículo 186_Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales y punto 3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Atendiendo a dicho artículo, este Plan Especial podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso característico a los efectos de proceder a la valoración de los terrenos destinados a dotaciones públicas que no estén adscritos por el planeamiento a ningún ámbito de actuación. Precisamente los terrenos identificados en el punto anterior de este plan y a adquirir por el ayuntamiento.

Asimismo, y atendiendo al artículo 37.1.a) del Real Decreto Ley 7/2015, los terrenos que no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Por lo tanto este P.E.R.I. asignará la EDIFICABILIDAD MEDIA, y a tener en cuenta, en la expropiación de los terrenos a adquirir como futuras dotaciones como espacios libres. Asimismo, dicha edificabilidad será asignada a toda el área del P.E.R.I.

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

(metros cuadrados techo)
(metros cuadrados suelo)

Atendiendo al artículo 35 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y concretamente al punto 5, se entiende por **edificabilidad media** de un ámbito territorial determinado, todo el ámbito P.E.R.I. en nuestro caso, el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, la Edificabilidad Media para todo el ámbito del P.E.R.I., expresada en m² t/m²s, será la siguiente:

EDIFICABILIDAD MEDIA EN ÁMBITO P.E.R.I.	
SUPERFICIE TOTAL SUELO (m ² s)	TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA (m ² t)
8.985,60	1.737,83
EDIFICABILIDAD MEDIA (m² t / m² s)	0,1934

6. GESTIÓN

6.1- UNIDADES DE EJECUCIÓN

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.

En este sentido la documentación gráfica de del P.G.O.U. de Eibar, concretamente en el Tomo IV y Plano II G-AA-02-B de representación de la gestión de las áreas de actuación residenciales, contempla el área de Murrategi como un **Área de Actuación Integrada** identificándola como **A.I.-136 MURRATEGI**.

Dentro del P.E.R.I. de Murrategi, y atendiendo al Artículo nº 139.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se incluyen las **Unidades de Ejecución** de dotaciones públicas de la red de sistemas locales, y 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 Unidades de Ejecución (U.E.-s) de dotaciones públicas de la red de sistemas locales 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 Unidades de Ejecución previstas.

6.1.1.- Unidad de Ejecución (U.E.) Nº 1

U.E. en Parcela nº 4482047

La U.E. 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 de dos edificios existentes en la parcela para la futura adquisición de la misma como dotación pública de espacio libre.

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.- Unidad de Ejecución (U.E.) Nº 2

U.E. en Parcela nº 4482026

La U.E. 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 de dos edificios existentes en la parcela para la futura adquisición de la misma como dotación pública de espacio libre.

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.- Unidad de Ejecución (U.E.) Nº 3

U.E. en Parcela nº 4482060

La U.E. 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 las Unidades de Ejecución (U.E.-s):

CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN (U.E.-s)					
U.E. Nº	Superficie Parcela	Superficie ocupada por Edificaciones	Previsión de Demoliciones	Sistemas de Actuación	Plazo
U.E. Nº 1 Parcela nº 4482047	2.118,99 m ²	124,79 m ²	Si	Expropiación	2 Años
U.E. Nº 2 Parcela nº 4482026	296,22 m ²	228,76 m ²	Si	Expropiación	2 Años
U.E. Nº 3 Parcela nº 4482060	395,09 m ²	0,00 m ²	NO	Expropiación	2 Años

6.2- NUEVAS SUPERFICIES RESULTANTES DEL P.E.R.I.

A través de la ejecución de las Unidades de Ejecución previstas en el P.E.R.I., y especificadas en el punto anterior, las nuevas superficies resultantes serán las siguientes, donde la mayor aportación es la de aumentar el espacio libre público con nuevas dotaciones de sistemas locales y para uso como parques. Asimismo se aumenta la superficie para aparcamientos a través de la unidad de ejecución nº 2.

En consecuencia las nuevas superficies públicas y privadas se consolidan de la siguiente manera:

ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI – NUEVO ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y PRIVADO					
SUPERFICIE ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI		8.985,60 m²		Porcentajes	
SUELO OCUPADO	SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICIOS	872,67 m ²		9,71 %	
ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO	2.531,74 m ²	7.884,16 m ²	28,18 %	87,75 %
	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5.352,42 m ²		59,57 %	

Y la superficie nueva de espacios libres públicos se divide de la siguiente manera:

ÁMBITO P.E.R.I. MURRATEGI – NUEVAS SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Carreteras	1.093,26 m ²	20,43
Aparcamientos	458,48 m ²	8,57
Sub-total	1.551,74 m²	29,00
Aceras	188,37 m ²	3,52
Escaleras de acceso urbanas	67,02 m ²	1,25
Espacios Libres Públicos Rehabilitado (anteriormente abandonado y residual)	1.031,23 m ²	19,27
Nuevas Dotaciones Sistemas Locales Parques	2.514,06 m ²	46,96
Sub-total	3.800,68 m²	71,00
TOTAL	5.352,42 m²	Porcentajes (%)

7. ORDENANZA Y NORMATIVA URBANÍSTICA

7.1- GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas Regulatoras tienen como objeto la reglamentación, tanto para el uso de suelo como para las edificaciones comprendidas dentro del territorio denominado "Plan Especial de Rehabilitación Integrada (P.E.R.I.)" de Murrategi.

La totalidad de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como el resto de los documentos del P.E.R.I., tienen carácter normativo. Serán pues de aplicación a todas las obras que se realicen dentro del límite P.E.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- PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DEL ESPACIO VIAL Y PEATONAL

Este P.E.R.I. prevé la necesidad de ejecutar la rehabilitación tanto de la superficie total viaria dentro del ámbito como la MEJORA del mobiliario urbano y la iluminación.

A través de la Unidad de Ejecución nº 2 se obtiene nueva superficie pública donde se prevé la construcción de nuevos aparcamientos públicos.

Será necesaria la realización del Proyecto de Ejecución correspondiente para la implantación de aparcamientos públicos y nuevos trazados peatonales, así como, la definición de nuevas escaleras y rampas urbanas, en los nuevos espacios libres de uso público cuando así lo estime conveniente la Corporación.

7.3- PROYECTOS DE IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS LIBRES COMO DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES

Se consideran dotaciones locales aquellos espacios y equipamientos de todo tipo que están al servicio de una parte de la población de la Ciudad y que están destinados a zonas verdes públicas, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, sociales, culturales, administrativos y cualquier otro de interés social.

En el ámbito de Murrategi se prevé la adquisición de suelo para sistemas locales destinados a zonas verdes y/o parques públicos.

Tal y como ya hemos adelantado en el punto anterior, todas las Unidades de Ejecución previstas en este P.E.R.I. supondrán la adquisición de nuevo suelo urbano para nuevos sistemas locales y para espacios libres.

En dichos espacios libres se prevé la necesidad de ejecutar **Proyectos de Rehabilitación** de las Unidades de Ejecución, es decir, de los nuevos espacios libres públicos, y con la proyección de nuevos trazados peatonales.

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

El mantenimiento y conservación de estas nuevas dotaciones públicas corresponderá a la Administración titular de las mismas.

7.4- 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.

7.5- USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos en el ámbito P.E.R.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.

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 que incumplan la actual Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y su normativa de desarrollo.

7.6- 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.

7.7- 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".

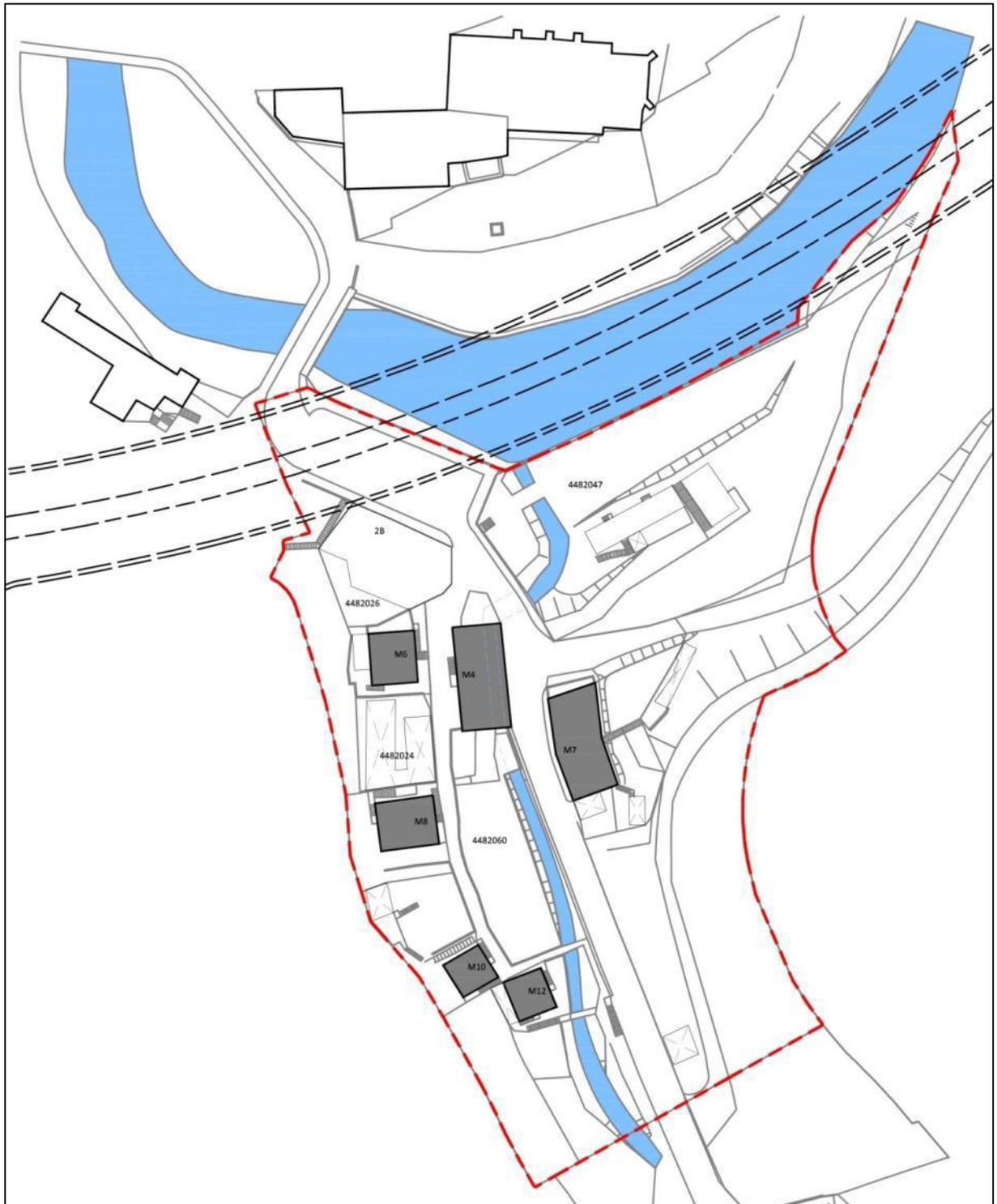
7.8- PERFILES EDIFICATORIOS - GRAFICOS

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.

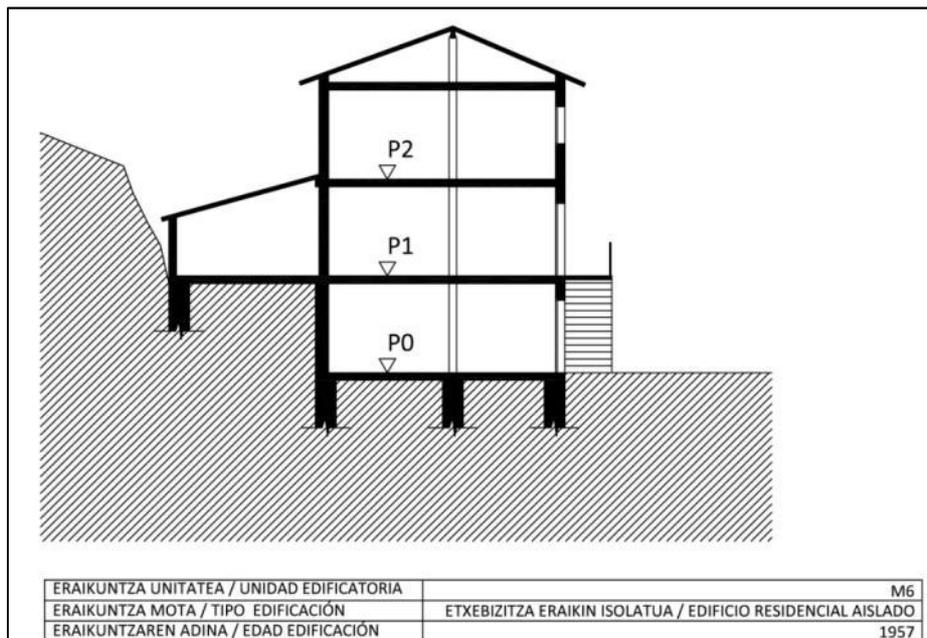
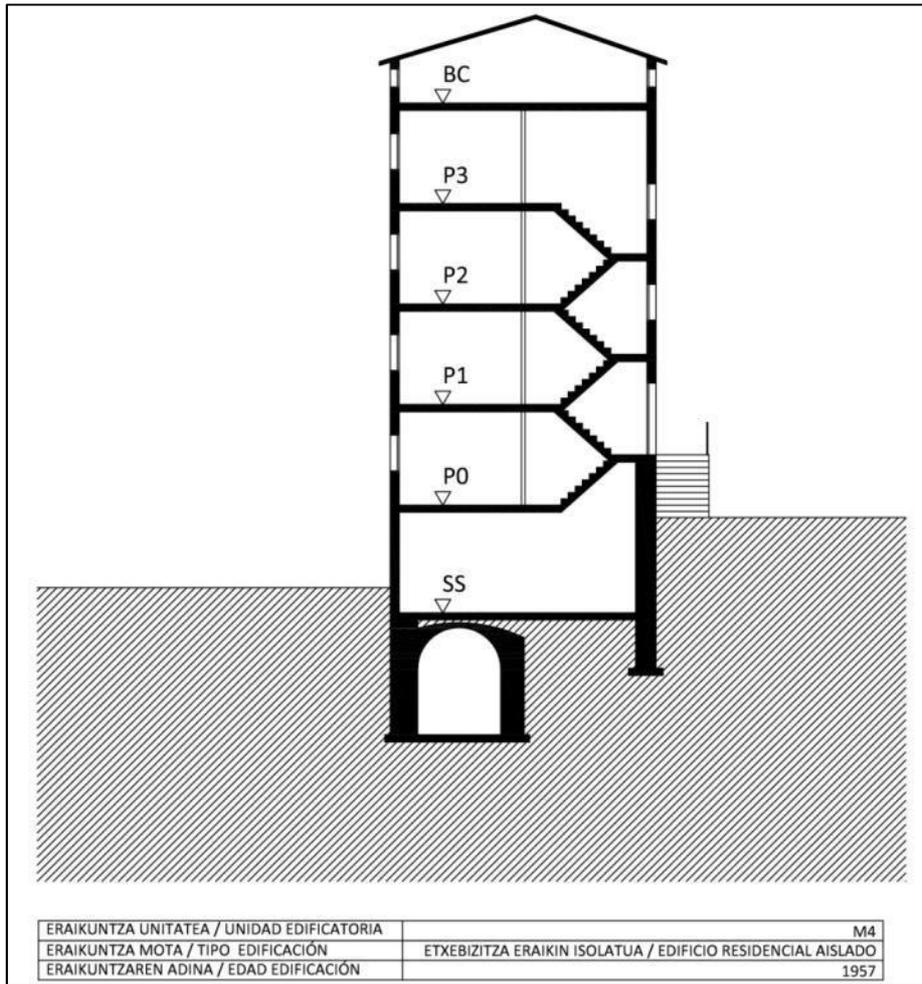
En este ámbito nos encontramos con edificaciones principales de uso residencial con diferentes perfiles edificatorios, y parcelas privadas con edificaciones de uso de almacén, con perfil edificatorio de planta baja.

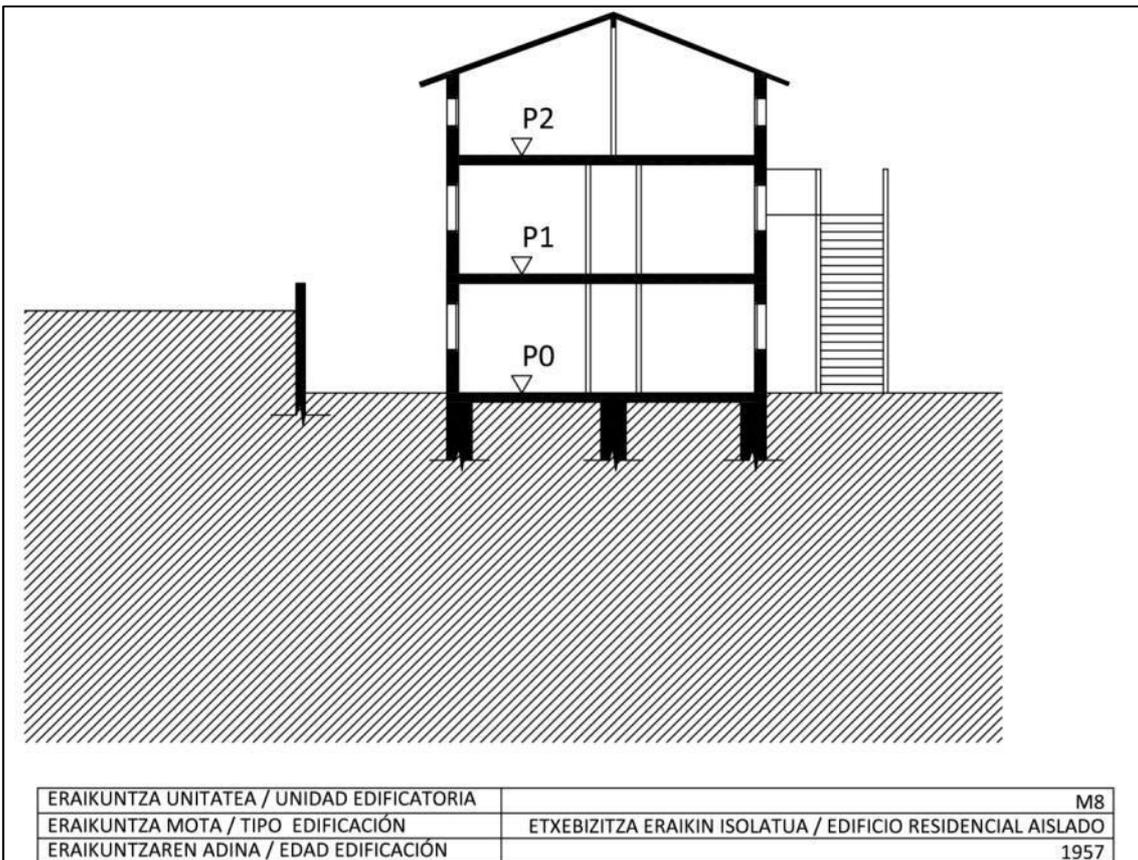
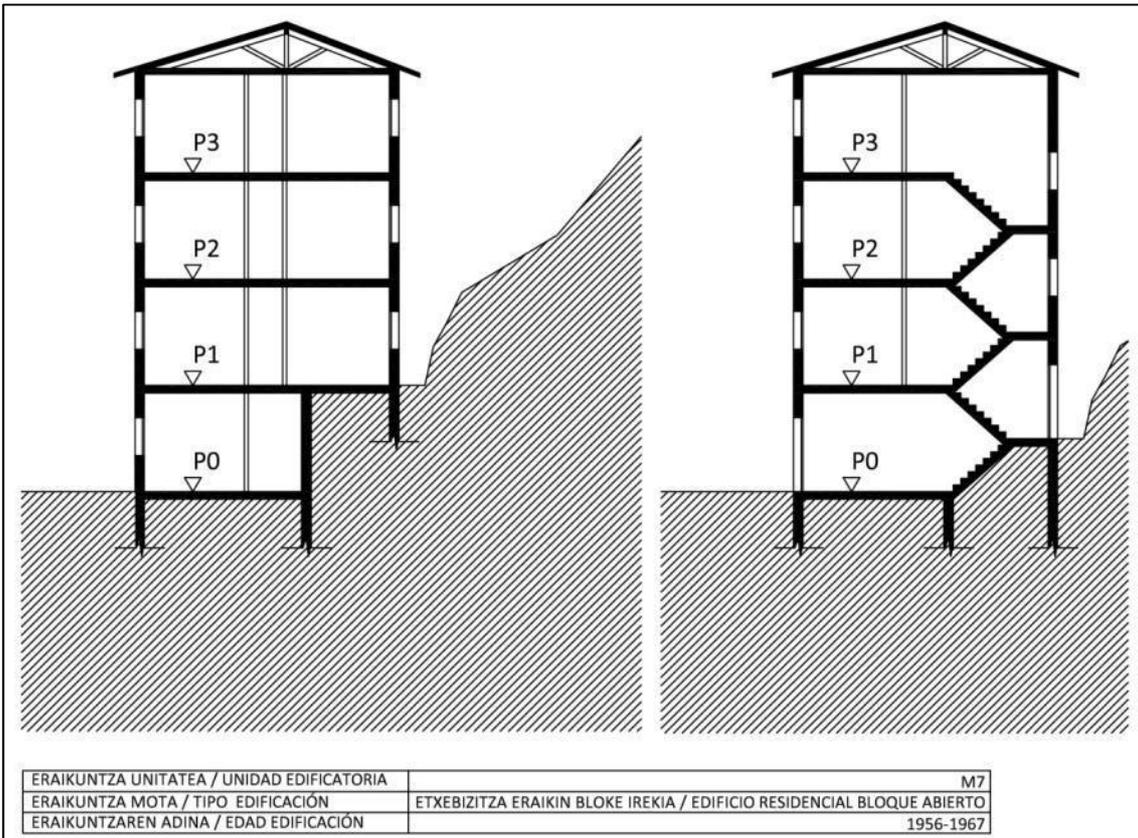
A continuación se Grafian los perfiles edificatorios existentes:

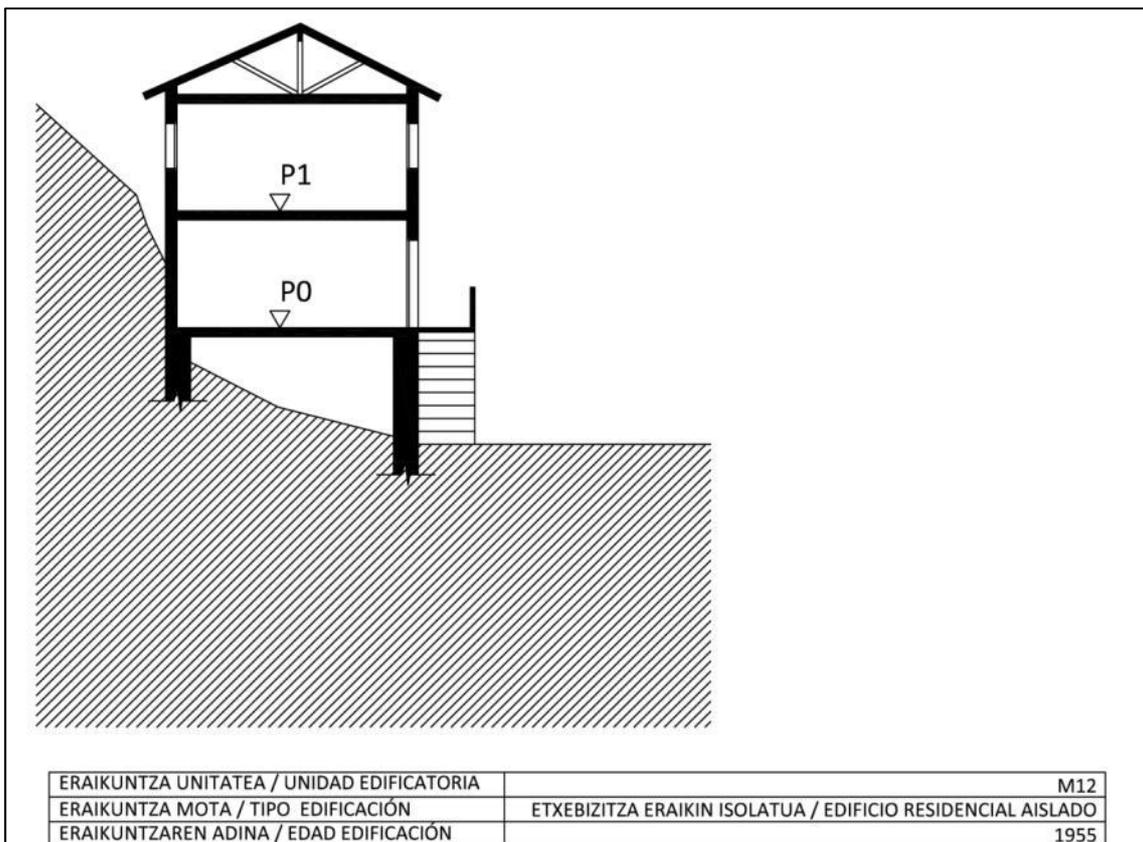
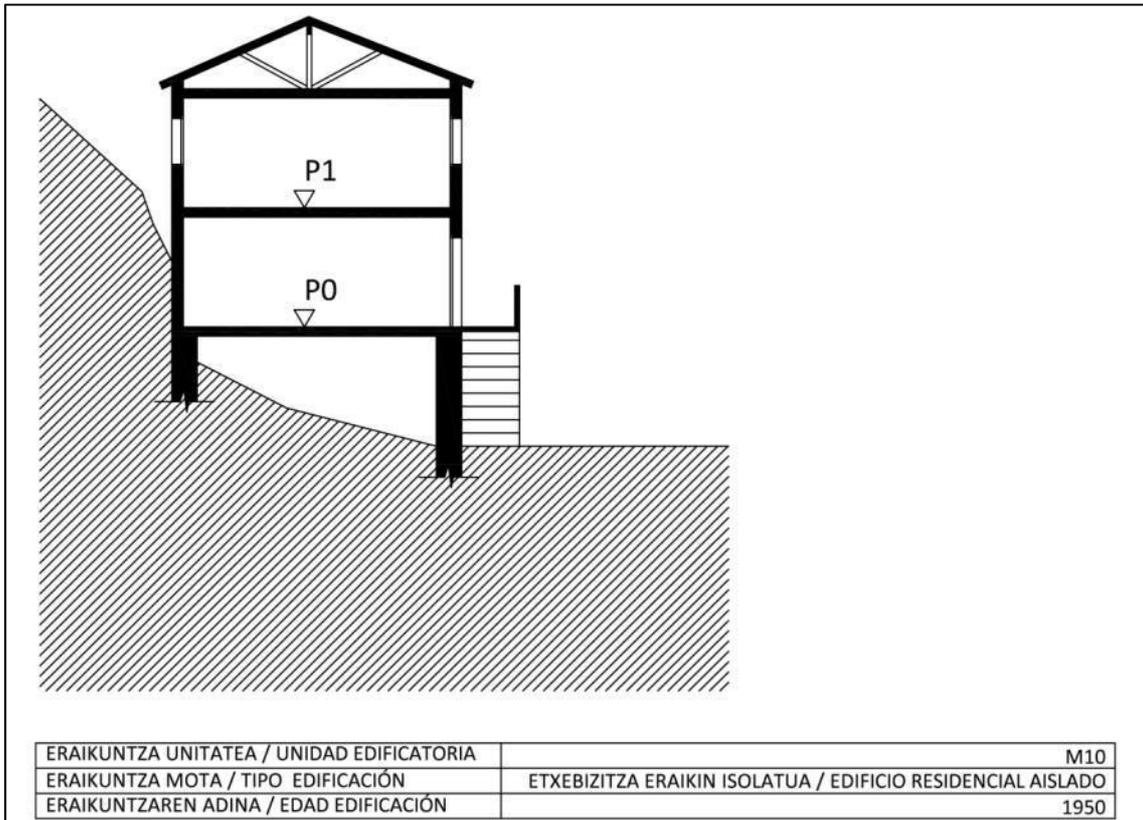
NOTA: En los planos adjuntos a este texto se contemplan las fichas de cada unidad edificatoria.



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 las obras de rehabilitación de la propia Urbanización.**

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

8.1- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

La rehabilitación de los edificios residenciales existentes dentro del área del P.E.R.I., viene exigida, por un lado, con la intención de **consolidar** dichos edificios como premisa del este Plan Especial, pero también viene justificada por el **deber legal de conservación** de los mismos acorde con el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

En este sentido en dicho Real Decreto Legislativo, y concretamente en el **Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo deberes y cargas**, se enumeran los **deberes de conservación** exigidos a los propietarios, e incluso, las competencias de la propia administración para exigirlos.

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 **Presupuesto Protegible**, de acuerdo a la Orden del 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, y concretamente atendiendo al Artículo nº 6 de dicha Orden.

En dicho artículo se establece como límite máximo del presupuesto protegible el equivalente al valor de la vivienda, trastero y garaje, aplicando a su superficie útil el precio de vivienda de protección oficial de régimen general, de los municipios concretados en los **anexos de la Orden de 15 de mayo de 2008**, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, con su actualización respectiva a la fecha de cálculo.

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 un solo caso aislado), 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 120 m².

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

- Superficie computable viviendas tipo = 60 m²
- Precio base de venta vivienda VPO en régimen general en el municipio de Eibar = 1.339,36 €/m²

NOTA: Precio base según la Orden correspondiente y publicado en el BOPV el 28 de Mayo del 2008.

Por tanto el límite máximo de Presupuesto Protegible por vivienda será el siguiente:

*** Límite máximo de Presupuesto Protegible vivienda = 1.339,36 €/m² x 60 m² = 80.361,60 €**

Por lo tanto, el máximo de presupuesto protegible para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su vivienda sería de: 80.361,60 €.

B) El Presupuesto Protegible por local para el edificio propuesto de acuerdo al citado artículo sería de:

- Superficie computable local tipo = 30 m² (superficie límite computable según la Orden)
- Precio base de venta vivienda VPO en régimen general en el municipio de Eibar = 1.339,36 €/m²

NOTA: Precio base según la Orden correspondiente y publicado en el BOPV el 28 de Mayo del 2008.

Por tanto el límite máximo de Presupuesto Protegible por local será el siguiente:

*** Límite máximo de Presupuesto Protegible Local = 1.339,36 €/m² x 30 m² = 40.180,80 €**

Por lo tanto, el máximo de presupuesto protegible para la ejecución de reformas aplicable a cada propietario para solicitar ayudas a la rehabilitación de su local sería de: 40.180,80 €.

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

Una vez efectuado el cálculo del límite máximo del Presupuesto 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	M ² VIVIENDAS	M ² GARAJE SEMISOTANO	M ² 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 coste 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 coste para rehabilitación de cada edificio se establece en la siguiente tabla:

LISTA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES				
Nº PORTAL	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº PORTALES	COSTE REHABILITACIÓN
M 4	9	2	1	803.616,00 €
M 6	3	0	1	241.084,80 €
M 8	4	0	1	321.446,40 €
M 10	2	0	1	160.723,20 €
M 12	2	0	1	160.723,20 €
M 7	8	0	1	642.892,80 €
TOTAL COSTE REHABILITACIÓN				2.330.486,40 €

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 coste de la propia rehabilitación.

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

*** 15,00 % sobre 2.330.486,40 € = 349.572,96 € de ayuda a la rehabilitación.**

Asimismo, el total de la ayudas estimada incurrirá en un totalidad a cargo del Gobierno Vasco, y no así en el ayuntamiento.

Dichas ayudas se distribuirán en ocho años de acuerdo al cuadro siguiente, y **en dos cuatrienios.**

PRIMER CUATRIENIO

AÑO	%	AYUDAS EN € A CARGO DEL GOBIERNO VASCO
1º	5	17.478,648
2º	10	34.957,296
3º	20	69.914,592
4º	25	87.393,240
SUBTOTAL		209.743,776

SEGUNDO CUATRIENIO

AÑO	%	AYUDAS EN € A CARGO DEL GOBIERNO VASCO
5º	15	52.435,944
6º	10	34.957,296
7º	10	34.957,296
8º	5	17.478,648
SUBTOTAL		
	40	139.829,184

TOTAL	100	349.572,960
--------------	------------	--------------------

TOTAL AYUDAS A LA REHABILITACIÓN A CARGO DEL GOBIERNO VASCO	349.572,960 €
--	----------------------

8.2- ADQUISICIÓN DE SUELO

Se valora la adquisición de suelo de las **Unidades de Ejecución (U.E.-s)** que se gestionarán por Expropiación con cargo a la Administración.

En estas U.E.-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 y según datos del 2019, año de redacción de este plan, e 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

* U.E. Nº 1 - Parcela nº 4482047 _ Solar abandonado con edificaciones sin valor.

→ **Valor catastral del suelo = 49.949,18 €**

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

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

* U.E. 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 U.E.-s: 80.916,09 €

La inversión estimada en adquisición de suelo para las Unidades de Ejecución 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
U.E. Nº 1 - Parcela nº 4482047	49.949,18 €	2º
U.E. Nº 2 - Parcela nº 4482026	19.227,90 €	4º
U.E. Nº 3 - Parcela nº 4482060	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 **Unidades de Ejecución**.

8.3.1. Obras de Urbanización calle Murrategi

Este P.E.R.I. establece la necesidad de **rehabilitar la calzada** existente en las dos ramificaciones de la 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.

La necesidad de **MEJORA DE LA ILUMINACIÓN** existente en todo el área del P.E.R.I. viene además obligada por la calificación de PUNTO SENSIBLE de esta área del P.E.R.I. en el informe “Proyecto Eibar ciudad prohibida”, el cual se toma en consideración desde un objetivo de implantar la SEGURIDAD en el área y en referencia a cuestiones de urbanismo a implantar en el Plan de Igualdad municipal 2015-2019 vigente.

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 iluminación y mobiliario urbano al área, como son bancos, papeleras, aparca-bicis e incluso renovación de contenedores.

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

URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI (en sus dos ramificaciones)	SUPERFICIE CALZADA	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN
REHABILITACIÓN CALZADAS	1.093,26 m ²	45.916,92 € (± 42 €/m ²)
MEJORA DE LA ILUMINACIÓN	-	26.850,00 €
DOTACIÓN MOBILIARIO URBANO	-	15.350,00 €
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI		88.116,92 €

8.3.2. Obras de Urbanización en las Unidades de Ejecución

En el coste derivado de la urbanización de los nuevos usos determinados en las Unidades de Ejecución, ya sean parques o aparcamientos, se debe de contemplar la inclusión del nuevo alumbrado público a ejecutar en ellos para una correcta iluminación, y así, en toda el área del P.E.R.I., e incluso el derribo de las edificaciones en claro deterioro progresivo en las parcelas correspondientes.

El coste estimado de las urbanizaciones derivadas de las Unidades de Ejecución es el siguiente:

Unidades de Ejecución (U.E.-s)

U.E.-s	USO FUTURO	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
		ACTUACIÓN	TOTAL	PARCIAL
U.E. Nº 1 – Parcela nº 4482047	PARQUE	DERRIBO EDIFICIOS	9.850,00 €	± 9,65 €/m ³
		ACONDICIONAMIENTO	95.800,00 €	± 44,00 €/m ²
		TRAZADO PEATONAL	14.500,00 €	± 29,00 €/m ²
		NUEVA ILUMINACIÓN	30.500,00 €	-
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN U.E. Nº 1		150.650,00 €		
U.E. Nº 2 – Parcela nº 4482026	APARCAMIENTOS	DERRIBO EDIFICIO	6.450,00 €	± 9,65 €/m ³
		APARCAMIENTOS	51.200,00 €	± 170,00 €/m ²
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN U.E. Nº 2		57.650,00 €		
U.E. Nº 3 – Parcela nº 4482060	PARQUE	ACONDICIONAMIENTO	17.500,00 €	± 44,00 €/m ²
		NUEVA ILUMINACIÓN	8.950,00 €	-
		MOBILIARIO URBANO	7.950,00 €	-
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN U.E. Nº 3		34.400,00 €		
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN U.E.-S		242.700,00 €		

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

1º CUATRIENIO	€	AÑO
URBANIZACIÓN CALLE MURRATEGI	88.116,82 €	2º
URBANIZACIÓN U.E. Nº 2 - Parcela nº 4482026	57.650,00 €	2º
URBANIZACIÓN U.E. Nº 1 - Parcela nº 4482047	150.650,00 €	4º
TOTAL INVERSIÓN 1º CUATRIENIO	296.416,92 €	
2º CUATRIENIO	€	AÑO
URBANIZACIÓN U.E. Nº 3 - Parcela nº 4482060	34.400,00 €	6º
TOTAL INVERSIÓN 2º CUATRIENIO	34.400,00 €	
TOTAL COSTE OBRAS URBANIZACIÓN	330.816,92 €	

8.4- PLAN DE ETAPAS

Una vez conocida la inversión a realizar por la Administración Local, esta se desglosa en los tres epígrafes siguientes:

- Ayudas a la Rehabilitación (A cargo del Gobierno Vasco)
- Adquisición de Suelo (A cargo del Ayuntamiento o Administración Local)
- Urbanización (A cargo del Ayuntamiento o Administración Local)

Y aplicados los plazos establecidos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución (U.E.-s), 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	A CARGO DEL G. V.	A CARGO DEL G. V.	-
ADQUISICIÓN DE SUELO	69.177,08 €	11.739,01 €	80.916,09 €
URBANIZACIÓN	296.416,92 €	34.400,00 €	330.816,92 €
Inversión 1er Cuatrienio a cargo del ayuntamiento			365.594,00 €
Inversión 2º Cuatrienio a cargo del ayuntamiento			46.139,01 €
TOTAL INVERSIÓN P.E.R.I.			411.733,01 €
PRESUPUESTO INVERSIÓN ANUAL MUNICIPAL 2019			9.436.195,30 €
PORCENTAJE INVERSIÓN P.E.R.I.			4,36 %

9. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

9.1- JUSTIFICACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA REDACCIÓN DEL P.E.R.I.

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.

Existe una obligación consagrada en los artículos 18 a 22 de la Ley vasca de Igualdad de realizar **Evaluación de Impacto en función del Género (E.I.G.)** de las normas que afecta, sin duda también, a los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico. El artículo 19 establece que antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de **evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo**. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

También indica el artículo 19 que el Gobierno Vasco ha de aprobar, a propuesta de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, normas o directrices en las que se indiquen las pautas que se deberán seguir para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género referida en el párrafo anterior, así como las normas o actos administrativos que quedan excluidos de la necesidad de hacer la evaluación.

Estas directrices se aprobaron por acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012, son de aplicación a la Administración General de la CAV, y en lo que nos interesa recoge que: Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del **Informe de Impacto en Función del Género**, con excepción de los siguientes:

- a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices.

En lo que se refiere a los Ayuntamientos, Emakunde ha editado una guía para la implantación de la E.I.G. en las administraciones locales, que viene a recoger los mismos principios que dichas Directrices.

Una vez que se ha dado comienzo a la elaboración de la norma o acto administrativo, el órgano impulsor convoca a la unidad de igualdad para decidir si ha de realizarse la E.I.G. de la norma o acto administrativo que se va a desarrollar o aplica alguna de las causas de exención previstas.

La pregunta referida a la relevancia desde el punto de vista de género tiene una especial importancia para la materia.

Para responder a esta pregunta, es recomendable plantearse otras dos:

1. ¿La norma afecta directa, o indirectamente, a personas?
2. ¿La norma afecta directa, o indirectamente,

- al acceso a los recursos económicos y sociales de las mujeres y hombres;
- a su participación en los ámbitos de toma de decisiones; o,
- a las normas sociales y valores que influyen en el origen y mantenimiento de las desigualdades de género?

La respuesta negativa a cualquiera de estas dos preguntas significará que la norma carece de relevancia de género.

Si realizamos una aproximación más específica a la perspectiva de género en el urbanismo, encontramos que los **aspectos principales a valorar** serían: la movilidad y la dependencia, la red de equipamientos públicos que faciliten las labores de cuidado, la inseguridad y la percepción de seguridad y la representación simbólica de las mujeres en el entorno urbano.

Estos aspectos se derivan de lo recogido en el artículo 46 de la Ley 4/2005: Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

Como última metodología posible para determinar la relevancia o no, podemos tener en cuenta lo recogido en el Plan de Igualdad municipal al respecto. En este caso el único punto del vigente Plan de Igualdad 2015-2019 que hace referencia a cuestiones de urbanismo es el Eje 3 objetivo 1 seguridad, que establece como objetivo “tomar en consideración las recomendaciones recogidas en el **“Proyecto Eibar ciudad prohibida”**. En dicho Proyecto se identifican en un plano los **Puntos sensibles identificados y donde se puede apreciar que el ámbito de este P.E.R.I. de Murrategi se encuentra dentro de los puntos sensibles de la “ciudad prohibida”**.

A la vista de lo expuesto y en lo que se refiere al Plan Especial que nos ocupa, entendemos que SI tiene relevancia desde el punto de vista del género, puesto que ordena pormenorizadamente un ámbito, incluido su espacio público, en una zona que el aludido Estudio sobre la ciudad prohibida de Eibar califica como **punto sensible**, a los que define de la siguiente manera:

- Zonas oscuras, transitadas solo por los/as residentes, sin apenas comercio, con un bajo nivel de mantenimiento generalizado, llenas de escaleras de gran recorrido, con recovecos, pasadizos estrechos y espacios residuales, duros e inhóspitos.

Sin embargo se trata de zonas residenciales, por las que la población que la habita está obligada a pasar para acceder a sus viviendas ya que en la mayoría de los casos no hay recorridos alternativos.

Es por ello que entendemos que el presente Plan Especial SI tiene relevancia desde el punto de vista del género y, en consecuencia, deberá incluir un **Informe de Impacto** en función del género.

Este apartado del P.E.R.I. analizará la situación de partida, esto es, la situación de las mujeres y de los hombres en el ámbito, en especial en lo relativo a la seguridad, en segundo lugar, se realizará una previsión de resultado de situación una vez desarrollado lo previsto en el Plan Especial.

Si como resultado de este análisis se determina que, de mantenerse la ordenación tal y como está hoy en día, tendrá un impacto negativo en la igualdad, esto es, en este caso en las condiciones de seguridad de la zona, resultará necesario introducir **MEJORAS**.

Estas mejoras pueden ser medidas dirigidas a **complementar o incrementar la eficacia de los objetivos de seguridad** para el ámbito, y deberán estar incluidas en el Plan Especial.

En este sentido, la redacción de este P.E.R.I. incluye dichas mejoras que se justifican en la rehabilitación de los espacios viarios y peatonales existentes y con la mejora de la iluminación urbana en los espacios públicos existentes y con una iluminación adecuada de los nuevos espacios libres públicos implantados.

9.2- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN FUNCIÓN DE GÉNERO (I.E.I.G.)

- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Atendiendo al análisis socio-urbanístico realizado en el área del P.E.R.I., previamente a la redacción del mismo y adjunto como Anejo a esta memoria, ésta muestra una situación coincidente con la que se manifiesta en la mayoría de los casos de los entornos urbanos, y es que, **las mujeres siempre resultan estar en una situación o posición desfavorable.**

En el apartado de la información de la sociedad estudiada en el análisis, en la población que vive en el área de Murrategi, encontramos una división notablemente equilibrada, siendo siempre algo inferior el número de hombres que el de mujeres.

En cuanto a la población migrante se refiere, el flujo de **población migrante** de la localidad se mueve de manera creciente, teniendo un aumento considerable desde el año 2001, con 412 habitantes de nacionalidad extranjera, hasta los 1.959 del año 2015.

En base a los últimos datos, el municipio de Eibar cuenta con un 7,18% de población extranjera, mientras que el distrito 5º cuenta con un porcentaje mayor de extranjeros, 8,24%. Tanto a nivel municipal como en el distrito 5º son minoría los extranjeros provenientes de la Unión Europea, mientras que la mayoría vienen del resto del mundo. Existen 60 nacionalidades diferentes en Eibar, donde la nacionalidad Marroquí es la población predominante.

En este sentido, la pirámide de población de Murrategi representa gráficamente la estructura de la población actual, en cuanto a su composición por género y grupos de edad. Teniendo en cuenta la escasa población que habita el barrio, pero no obstante, y pese a las notables descompensaciones en ciertos grupos de edad, la pirámide nos sirve para entender las características generales de Murrategi: la población se concentra en un **claro proceso de envejecimiento, de crecimiento nulo y de aumento de la dependencia.**

En cuanto a la relación de personas que viven en el barrio, y su nacionalidad, se estudia que de los 58 habitantes en el área P.E.R.I., 20 son de origen extranjero, lo que supone un 34,48 % de la población; porcentaje muy por encima de los datos estadísticos del distrito 5º al cual pertenece, donde la población extranjera supone un 8,24% del total.

Y respecto a la composición familiar existente, se verifica que los porcentajes más altos lo componen las familias nucleares y familias formadas por una pareja son muy similares con 25%, y por tanto **la mujer está presente en ambas familias.**

Y para terminar el **estudio del paro en el área nos revela que alcanza casi un 35% de los habitantes y de los cuales la mayoría son mujeres.** Además encontramos un porcentaje del casi 19% de los habitantes son pensionistas y similarmente en hombres que mujeres.

Por tanto, la imagen que se percibe de la mujer en el área del P.E.R.I., a grosso modo es la siguiente:

1. Las mujeres son la población más numerosa en casi todos los grupos de edad.
2. Las mujeres mayores son un grupo más numeroso que los hombres mayores, y ambos grupos van en claro aumento.
3. Las mujeres son las encargadas del cuidado de todos los familiares con independencia de la edad.
4. Algunas mujeres mayores viven solas.
5. Las mujeres son más pobres que los hombres en todos los grupos de edad.

Al mismo tiempo, y como aspecto positivo, se percibe que el área de Murrategi puede tener una oportunidad de mejorar concretamente en aumentar sus espacios públicos libres, dado que la adquisición de nuevos suelos para sistemas locales puede traer la **mejora de los espacios públicos** que sirvan para mejorar la vida de todos sus habitantes y por supuesto también la vida de la mujer en todos los grupos de edad y familiar.

En cuanto a la seguridad en el área del P.E.R.I., análisis socio-urbanístico ya nos confirmó la inadecuada situación de los espacios públicos, en estado de degradación, y ahora se añade la **necesidad de mejora de la propia iluminación urbana y referida a la mejorar la seguridad en el área**, y donde la mujer se sienta cómoda.

En definitiva, dichas mejoras planteadas en este P.E.R.I. harán que el área de Murrategi salga de esa situación dentro de la "Ciudad Prohibida", que se define dentro del documento "Proyecto Eibar ciudad prohibida", es decir, que salga de esa situación de inseguridad que se encuentra hoy en día.

- PREVISIÓN DE RESULTADOS

El presente P.E.R.I. manifiesta entre sus objetivos generales:

- Hacer un Plan Especial abierto a toda la ciudadanía, fomentando la participación pública en los diferentes estadios de su redacción.
- Aplicar la perspectiva de género en la ordenación del ámbito y procurar soluciones que supongan una mejora en la calidad de vida de los diferentes grupos que integran la sociedad, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social.

Este P.E.R.I. prevé la disminución de las desigualdades, al promocionar el aumento de la autonomía efectiva de las mujeres potenciando todas aquellas actuaciones que faciliten:

- El cuidado a terceros –ya sean niños, personas mayores, enfermos o discapacitados mediante la disposición y diseño cuidadoso del espacio público, viario y peatonal, y mediante la proyección de nuevos espacios públicos necesarios para el encuentro, como son los parques y espacios libres.
- El sentirse seguras y tranquilas, en un entorno limpio, mantenido, vital, agradable, de encuentro como ya hemos mencionado, y con las mejoras de los espacios y de iluminación urbana previstos.
- El acceso a la vivienda en condiciones más dignas y aceptables con la rehabilitación edificatoria y de la re-adaptación de la habitabilidad en las mismas programada.

La redacción de este P.E.R.I. por tanto contribuirá a que las mujeres mejoren su situación actual en el área de Murrategi.

- VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Según el trabajo de seguimiento y evaluación realizado y del análisis de las determinaciones contenidas en este P.E.R.I., se prevé una disminución de desigualdades entre hombre y mujeres y un **aumento de la SEGURIDAD de las mujeres en el área de actuación.**

Por tanto, se emite una **valoración POSITIVA** del Impacto de Género que la ejecución de este P.E.R.I. producirá en su ámbito de actuación.

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: ANÁLISIS SOCIO-URBANÍSTICO

Documento entregado al ayuntamiento previamente con fecha de Noviembre del 2016