



**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL AREA 1-1- OR CASCO ANTIGUO DEL
P.G.O.U. DE ZARAUTZ.**

DOCUMENTO "F. PROGRAMA DE ACTUACION"

Mayo de 2011



DOCUMENTO F: "PROGRAMA DE ACTUACION"

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. PROGRAMA DE LAS INTERVENCIONES PUBLICAS.
 - II.1. PRIMER CUATRIENIO.
 - II.2. SEGUNDO CUATRIENIO.



I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

Resulta así oportuno que las posibilidades de realización del Plan se concreten y justifiquen en base a recursos previsibles de las distintas administraciones, pues de todos es conocido que la ejecución de determinadas actuaciones públicas, fundamentalmente



urbanizadoras, en áreas mayormente degradadas encaminadas a la recualificación ambiental del espacio público (como suele ser habitualmente el caso de los cascos históricos), actúan sin duda como elementos catalizadores e incentivos de la propia iniciativa privada, que ve mejorar y revalorizarse el entorno que habita.

En esta línea, la ejecución ya materializada de las urbanizaciones de Azara Kalea y Musika Plaza, o las previstas para Nafarroa Kalea, Trinidad Kalea, Kale Nagusia, Orape Kalea, Zigordia Kalea, Santa Marina Kalea, Herrikobarra Kalea, Patxiku Kalea, San Ignazio Kalea-Elizaurre Kalea-Amezti Kalea, Ipar Kalea, Kiriki Kalea, Foruen Kalea, San Frantzisko Kalea, Santa Klara Kalea, Gipuzkoa Kalea-Salegi Kalea, Torre Luzea Parkea, Lege Zaharren Enparantza, Barren Plaza, Parque de la Rosaleda, plaza frente a San Frantzisko kalea, trasera de Zigordia 33, junto a otra serie de actuaciones o intervenciones en el equipamiento comunitario existente (rehabilitación y mejora de los edificios socio-cultural, religioso, terciario, institucional y docente), constituyen todas ellas intervenciones de mejora ambiental y recualificación del conjunto del Casco Antiguo, con financiación prácticamente exclusiva de la Administración Pública.

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



II. PROGRAMACION DE LAS INTERVENCIONES PÚBLICAS.

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

No obstante, no se han establecido plazos específicos para la ejecución de las distintas intervenciones constructivas previstas en la edificación residencial (obras en parte subvencionables, en su caso, por la administración pública, siempre y cuando se cumplan aquellos requisitos exigidos por la vigente legislación en la materia), conscientes de que la previsión de plazos “obligatorios” para la rehabilitación del parque privado no resulta sino un ejercicio voluntarista, ajeno a la realidad que suele operar en este tipo de actuaciones. Es por ello, que a los efectos de la presente programación no figuran como tales los costes que en concepto de ayudas a la rehabilitación privada (fundamentalmente residencial y de equipamiento privado) sí han sido de alguna forma estimados en el punto III del E.E.F.

II.1. PRIMER CUATRIENIO.

II.1.1. Programación:

- . Proyectos y actos preparatorios

Partiendo de la aprobación definitiva del Plan Especial durante el año 2011, se contempla la redacción y tramitación de los “proyectos de urbanización” referidos a las diferentes zonas del casco aún pendientes de reurbanización. Dicha labor, a iniciar incluso desde este mismo momento, podría quedar completada a lo largo del año 2012.

- . Intervenciones urbanizadoras y de adecuación urbanística

En este primer cuatrienio se contempla la reurbanización de Trinidad Kalea, Kale Nagusia, Orape Kalea, Zigordia Kalea, Santa Marina Kalea, Patxiku Kalea, San Ignacio Kalea-Leizalde Kalea-Amezti Kalea, Ipar Kalea, Kiriki Kalea, Foruen Kalea, Santa Klara Kalea, Gipuzkoa Kalea-Salegi Kalea, Torre Luzea Parkea (incluida actuación correspondiente a la A.E.D.1), Lege Zaharren Enparantza, Barren Plaza, trasera de Zigordia 33, y Callejón de paso entre Ipar Kalea y Kiriki Kalea (A.E.D.3). Además de las obras de urbanización general correspondientes a los distintos ámbitos objeto de intervención, se ha contemplado el coste referido a la obtención de los suelos necesarios para llevar a cabo algunas de las actuaciones citadas (en concreto A.E.D.1 y A.E.D.3).

- . Intervenciones constructivas sobre el equipamiento comunitario

Como intervención de reequipamiento en esta primera fase se contempla las actuaciones previstas en la Torre de los Zarautz-Campanario, Elizaurre Kalea, 1; en Santa Marina Kalea, 2; y en Portu Etxea, Zigordia Kalea, 13.

**II.1.2. Valoración económica de las intervenciones públicas:**

INTERVENCIONES URBANIZADORAS	PRIMER CUATRIENIO
OBRAS DE URBANIZACION GENERAL	
Z.2/Trinidadale Kalea	33.401,15€
Z.3/Kale Nagusia	114.137,93€
Z.4/Orape Kalea	36.166,63€
Z.5/Zigordia Kalea	351.552,76€
Z.6/Santa Marina Kalea	82.705,45€
Z.8/Patxiku Kalea	59.022,43€
Z.9/San Ignacio Kalea-Elizaurre Kalea-Amezti Kalea	807.186,79
Z.10/Ipar Kalea	45.695,40€
Z.11/Kiriki Kalea	22.343,65€
Z.13/Foruen Kalea	74.755,42€
Z.14/San Frantzisko Kalea	576.248,59
Z.15/Santa Klara Kalea y paseo junto a las vías de Euskotren	129.757,68€
Z.16/Gipúzkoa Kalea-Salegi Kalea	71.732,41€
Z.17/Torre Luzea Parkea	305.575,82
Z.19/Lege Zaharren Enparantza	388.363,00
Z.20/Barren Plaza	38.221,85€
Z.23/Espacio abierto trasera Zigordia,33	103.016,92€
OBRAS DE ADECUACION URBANISTICA	
Z.24/Torre Luzea Parkea Oeste (A.E.D.1)	142.237,25
Z.27/Callejón de paso entre Ipar kalea y Kiriki kalea (A.E.D.3)	9.378,00
OBTENCIONES DE SUELO	
E.1/Torre Luzea Parkea Oeste (A.E.D.1)	133.350
E.4/Callejón de paso entre Ipar kalea y Kiriki kalea (A.E.D.3)	15.750
PROYECTOS Y OTROS	341.180,20€
TOTAL INTERVENCIONES URBANIZADORAS	3.881.779,2€

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	PRIMER CUATRIENIO
SOCIO-CULTURA (Torre de los Zarautz-Campanario)	210.000€
GENERICICO (Santa Marina K.alea 2)	180.880,00€
SERVICIOS URBANOS/ADMINISTRATIVOS (Portu Etxea)	514.800,00€
TOTAL INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS	905.680,00€

VALORACION GLOBAL DE LAS INTERVENCIONES	PRIMER CUATRIENIO
INTERVENCIONES URBANIZADORAS	3.881.779,2€
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	905.680,00€
TOTAL INTERVENCIONES PUBLICAS	4.787.459,71€



II.2. SEGUNDO CUATRIENIO.

II.1.1. Programación:

- . Proyectos y actos preparatorios

A partir del final de 2015, se contempla la redacción y tramitación de los "proyectos de urbanización" referidos a las diferentes zonas del casco que aún quedarían pendientes de reurbanización. Dicha labor, a iniciar a lo largo de 2015, podría quedar completada a lo largo del año 2016.

- . Intervenciones urbanizadoras y de adecuación urbanística

En este segundo cuatrienio se contempla la reurbanización de Nafarroa Kalea, Herrikobarra Kalea, Parque de la Rosaleda-Eliza Santa María, Espacio abierto frente a San Frantzisko Eliza, Dorre Luzea Este (A.E.D.2 y cesiones U.E. 22-23 y 24), Entorno Iglesia Santa María La Real, y Espacio de cesión de la U.E. L10-5. Además de las obras de urbanización general correspondientes a los distintos ámbitos objeto de intervención, se ha contemplado el coste referido a la obtención de los suelos necesarios para llevar a cabo algunas de las actuaciones citadas (en concreto la A.E.D.2).

II.1.2. Valoración económica de las intervenciones públicas:

INTERVENCIONES URBANIZADORAS	SEGUNDO CUATRIENIO
Z.1/Nafarroa Kalea-Elkano Kalea	1.910.532,91€
Z.7/Herrikobarra Kalea	368.271,50€
Z.21/Parque de la Rosaleda	285.075,45€
Z.22/Espacio abierto frente a San Frantzisko Eliza	174.529,45€
OBRAS DE ADECUACION URBANISTICA	
Z.25/Torre Luzea Parkea Este (A.E.D.2) y cesiones de U.E. B-22-23 y 24	200.488,82€
Z.26/Entorno Iglesia Santa Maria la Real	197.471,45€
Z.28/Espacio de cesión de la U.E. L10-5.	75.541,20€
OBTENCIONES DE SUELO	
E.2/Torre Luzea Parkea Este (A.E.D.2)	25.300,00€
PROYECTOS Y OTROS	341.180,20€
TOTAL INTERVENCIONES URBANIZADORAS	3.678.390,98€

VALORACION GLOBAL DE LAS INTERVENCIONES	SEGUNDO CUATRIENIO
INTERVENCIONES URBANIZADORAS	3.678.390,98€
TOTAL INTERVENCIONES PUBLICAS	3.678.390,98€



En Zarautz, a Mayo de 2011

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui
Arquitecto