

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPLICATIVA TEXTO REFUNDIDO

NOVIEMBRE 2006

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION CASCO HISTORICO DE ELORRIO

ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. PAMPLONA

INDICE

INDICE-----	3
PRELIMINARES-----	7
Conveniencia y oportunidad del Plan Especial-----	9
Ámbito del Plan Especial-----	10
Metodología del Plan Especial-----	11
Documentación del Plan-----	14
MEMORIA INFORMATIVA-----	15
ANÁLISIS DEL CONTEXTO NORMATIVO, TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICO-----	17
Introducción-----	19
Contexto normativo-----	20
Contexto territorial e histórico-----	23
Contexto socioeconómico-----	25
Conclusiones-----	26
ANÁLISIS FUNCIONAL EN LA EDIFICACIÓN-----	27
Introducción-----	29
Análisis de la función residencial-----	30
Análisis de las actividades productivas-----	32
Análisis de los equipamientos-----	34
EL ESPACIO PÚBLICO-----	37
Los espacios libres-----	39
Los viales y el tráfico-----	41
Las infraestructuras-----	43
EL TEJIDO URBANO BASE-----	45
Consideraciones previas-----	47
Estudio del parcelario-----	48
Estudio de la edificación-----	50
Las características constructivas de las fachadas-----	52
La habitabilidad y el grado de conservación-----	55
Conclusiones: áreas homogéneas-----	57
EL PATRIMONIO-----	59
Introducción-----	61
El patrimonio natural-----	62
Patrimonio arqueológico-----	63
Patrimonio arquitectónico-----	64
Conclusión-----	65
DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS-----	67
Diagnóstico-----	69
Objetivos-----	71
MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS PROPUESTAS ADOPTADAS-----	73
Introducción-----	75
PROPUESTAS QUE ATIENDEN A LA ORDENACIÓN FUNCIONAL-----	77
De los Sistemas: equipamientos, espacios libres y viario general-----	79
De los usos privados globales y pormenorizados-----	80
PROPUESTAS DE ORDENACIÓN FORMAL-----	81
La volumetría general: alturas y alineaciones-----	83
Las condiciones restantes de la edificación general-----	84
La propuesta de normativa estética-----	85
El diseño de los espacios públicos-----	86
Las Areas de Intervención en el Casco Histórico-----	87
PROPUESTAS DE GESTIÓN Y PROTECCIÓN-----	91
El proceso de intervención en el Casco Histórico-----	93
La protección del Patrimonio-----	94
Tramitación y control administrativo-----	98
ASPECTOS TEMPORALES Y ECONÓMICOS DEL PER-----	99
Ideas generales-----	101
ANEXO. JUSTIFICACIÓN DE LAS VARIACIONES DEL CATÁLOGO-----	103

PRELIMINARES

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de la villa de Elorrio se enmarca en el proceso de especial atención a los centros históricos que se viene dando de manera generalizada en el contexto europeo. Sin embargo, ya antes de ese proceso, el 27 de julio de 1964 se declaró Conjunto Histórico – Artístico a la villa de Elorrio mediante Decreto 2737/1964 (publicado en el BOE nº 218 de 10 de septiembre). Desde ese momento, todos los planes urbanísticos que han afectado a Elorrio han tenido en cuenta tal Decreto, tal y como se recoge en el Estudio Socio Urbanístico realizado en el año 1990; hasta terminar en el Decreto 90/1998 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, de fecha 19 de mayo, por el que se adaptó el expediente de declaración anterior a las prescripciones de la Ley 7/1990 del Gobierno Vasco, como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental.

Casi contemporáneamente a la Orden que promovía la adaptación mencionada (de 25 de octubre de 1994) se acometió una primera redacción del Plan Especial de Rehabilitación del Conjunto, tal y como la legislación en esta materia requiere. Pero su tramitación no logró su Aprobación Definitiva. Por ello, ante la urgente necesidad de dotar al Municipio de unos instrumentos adecuados para la protección de su patrimonio, a la vez que de las condiciones más favorables para la reactivación de las actuaciones renovadoras y rehabilitadoras, se ve conveniente la redacción de este Plan Especial.

Junto a estas cuestiones se puede añadir una última de claros tintes pragmáticos, pero que sin duda incide muy positivamente en la planificación y el urbanismo de Elorrio. Nos referimos a la eventualidad de realizarse el Plan Especial coetáneamente a la redacción de los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias. Esta sincronización temporal de las dos figuras de planeamiento que sin duda es consecuencia de la buena gestión del urbanismo municipal es especialmente acertada en el caso que nos ocupa, dado que el ámbito del Casco Histórico supone la pieza principal y fundamental del asentamiento tanto desde el punto de vista formal como funcional. Con respecto a las relaciones jurídico-materiales entre el planeamiento general y especial, se admite de común la posibilidad de su tramitación e incluso aprobación simultánea no existiendo en este sentido conflicto procedimental alguno.

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El Decreto 2737/1964 definía un recinto muy amplio y una “zona de respeto” como se acostumbraba entonces por la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional.

Posteriormente, en Orden de 8 de abril de 1991 se incoó el expediente de Declaración del Casco Histórico como Area de Rehabilitación Integrada, definiendo un recinto más exiguo, que habría que tener en cuenta.

Por su parte, en el Anexo II del Decreto 90/1998 de 19 de mayo por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Elorrio, se vuelve a definir la Delimitación del Entorno de Protección.

Por último, la necesidad de un tratamiento adecuado de los viales y espacios que circunvalan el perímetro del Decreto 90/1998 condujo al Ayuntamiento a delimitar, en la Revisión de las Normas Subsidiarias que se ha comentado, a ampliar levemente tal delimitación.

Sin embargo, hay algunos desajustes que es preciso comentar y que se reflejan en el plano correspondiente.

- Por un lado, la Revisión, en la calle Errebonbillo ajusta el límite a la parte Este del río, mientras que la Declaración lleva el límite bastante más allá de la parte Oeste del río.
- También hay desajuste entre la Orden de 8 de abril y la delimitación de la Revisión, por lo que será necesario el ajuste de ambos.
- Por último y aunque no se incluya en el ámbito, es posible pensar la conveniencia de contemplar algo más la zona en dos puntos. Por un lado, las huertas traseras de San Pío X al Norte, hacia el río hasta la calle Domingo de Lariz. Y, por otro, la zona de aparcamiento que se utiliza como tal en la calle Nizeto Urkizu. En tal sentido, los planos recogen algunas sugerencias para estos puntos.

Una vez señaladas estas precisiones, la delimitación del ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Elorrio queda expresada en el plano mencionado, aunque en todos los planos está reseñada.

METODOLOGÍA DEL PLAN ESPECIAL

LAS FUENTES DE INFORMACIÓN

Las fuentes de información utilizadas o consultadas han sido las siguientes:

Gráfica

Se ha tenido acceso a la siguiente cartografía digital:

- Plano topográfico en formato dwg realizado facilitado por el Ayuntamiento de Elorrio en mayo de 2004.
- Plano Catastral en formato dwg facilitado en mayo de 2004 por el Ayuntamiento de Elorrio. Este plano, de todos modos, es un esquema del parcelario, sin correspondencia de sus medidas a la realidad.
- Plano de infraestructuras de abastecimiento de agua en formato dwg facilitado por el Ayuntamiento de Elorrio en mayo de 2004.

Se ha tenido acceso a la siguiente cartografía en papel:

- Planos de información general urbanística del Estudio Socio Urbanístico de agosto de 1990.
- Planos de alzados y esquema de tipologías de plantas de la mayoría de los edificios del Casco Histórico de Elorrio. Realizados por el Estudio Socio Urbanístico en agosto de 1990.
- Planos diversos que completan lo anterior realizados en el momento de la redacción del Plan Especial anterior no aprobado definitivamente.

Alfanumérica

Se ha tenido acceso a las siguientes bases de datos en formato digital:

- Base de datos del padrón municipal, facilitado por el Ayuntamiento en mayo de 2004.

Documental

Se ha tenido acceso a la siguiente documentación:

- Documento de Memoria, Normas y Planos de la redacción anterior del Plan Especial de fecha noviembre de 1996.
- Estudio Socio Urbanístico del Casco Histórico de Elorrio. Informe definitivo realizado por Ana Beraza Orokieta, con fecha de agosto de 1990, facilitado por el Ayuntamiento de Elorrio.
- Estudio Histórico Urbanístico de Elorrio, realizado por Dona Gil Abad con fecha de septiembre de 1992, facilitado por el Ayuntamiento de Elorrio, con referencia a cuestiones arqueológicas.
- "Elorrio. Estudios de morfología urbana" de Alfonso Vegara y equipo del Departamento de Urbanismo de la Universidad de Navarra.

Trabajo de campo

Por su lado, el equipo redactor del Plan Especial ha realizado a lo largo de varias jornadas un exhaustivo trabajo de campo en la localidad. Esta labor ha tenido dos objetivos fundamentales: por un lado, se han verificado "in situ" las fuentes de información, completándolas en su caso y por otro se ha realizado la toma de datos propia de los análisis internos de la metodología de trabajo propuesta por el equipo.

Con respecto a la primera tarea, en el apartado siguiente se da cumplida justificación de las contingencias encontradas. No obstante, conviene adelantar lo siguiente:

Partiendo del callejero actual se ha comprobado la viabilidad de utilizar como referencia parcelaria la dirección a partir de la calle y número de portal, tal y como lo utiliza el Decreto

90/1998. En este sentido, el equipo ha encontrado problemas para localizar algunos edificios (como se verá posteriormente en el capítulo sobre el patrimonio) sobre todo si se coteja con la realidad de la señalética actual de la villa, pues como se verá, se han encontrado varios casos en los que la dirección de los callejeros y la realidad es diferente. Por ello, se ha optado por incorporar al sistema de referencia gráfica el número de manzana y de parcela catastral, sistema que no siendo infalible, es sin duda más eficaz.

Con respecto a la segunda, cabe decir que los datos de los documentos que se han referido como fuentes de información contienen de manera muy exhaustiva lo necesario para un plan de este estilo. Sin embargo, ha sido necesario comprobar sus datos en la mayoría de los casos, dado que las fechas de su realización se remontan a casi quince años atrás. Especialmente se ha comprobado lo siguiente:

- Usos en planta baja y en altura localizándolos por parcela y el estado de la actividad (activo/cerrado).
- Altura de la fachada.
- Estado de conservación.
- Cotejo del grado de protección asignado por el Decreto 90/1998.
- Elementos positivos y negativos en la edificación y el espacio público, tema ex novo.
- Identificación de tipologías edificatorias, tema ex novo.
- Fotografías en imagen de cada una de las fachadas y parcelas del ámbito del Plan Especial.
- Tratamiento y acabados del espacio público.

PROCESO DE TRABAJO: CONTINGENCIAS

Dentro de la fase de preparación y adecuación de la información se han realizado varias tareas que conviene señalar dada la trascendencia de las decisiones adoptadas. Para su breve comentario las estructuraremos de la misma forma que las fuentes de información.

Trabajo con la información gráfica

Dada la reciente elaboración del plano topográfico el equipo ha optado por utilizar éste como representación base para la cartografía. Sin embargo, como se ha comentado, por los datos recibidos el equipo no ha sido capaz de identificar con exactitud las parcelas. Por lo que se ha optado por situar con gran precisión la edificación y, a ésta, asignarle el número correspondiente de la nomenclatura: sector, manzana, parcela, así como número de calle. Véase el plano **¡Error!No se encuentra el origen de la referencia..**

A pesar de todo ello, en algunas ocasiones ha habido faltas de coincidencia básicas que, normalmente, consisten en que en una misma parcela del catastral facilitado por el Ayuntamiento, existían dos o más números de calle, comprobándose que cada uno de ellos tenía edificio que se podía considerar independiente. En todos esos casos se ha optado por asignar el mismo número de parcela añadiéndole una b ó c.

También, dado que se está trabajando con la base edificatoria, ha sido preciso designar con una anotación alfabética algunas piezas que están catalogadas.

Trabajo con la información documental

Por la importancia que posee, explicamos brevemente el trabajo que se ha realizado con el Estudio Socio Urbanístico.

Por petición expresa del Ayuntamiento se ha realizado un estudio de síntesis del documento. Pero tal síntesis no ha parecido oportuno situarlo de manera independiente de la Memoria presente, sino que está incluido en los diferentes capítulos de tal Memoria. Para una comprobación de esta realidad se expone a continuación la correspondencia básica entre los capítulos del Estudio y las partes informativas de la Memoria presente:

- Capítulo 1. Se incluye en el Análisis del contexto externo, sección análisis territorial e histórico.

- Capítulo 2. No se recoge, porque ha sido ampliamente superado por el tiempo transcurrido.
- Capítulo 3. Se incluye en El espacio público, en la sección Infraestructuras.
- Capítulos 4.1 y 4.2. Se incluye en el Análisis del contexto externo, sección análisis socioeconómico.
- Capítulo 4.3. Se incluye en el análisis funcional en la edificación, sección análisis de la función residencial.
- Capítulo 4.4. Se incluye en el análisis funcional en la edificación, sección análisis de los equipamientos.
- Capítulos 5.1 y 5.2. Se incluye en el Tejido urbano base.
- Capítulo 5.3. Se incluye en el Patrimonio.

SIGLAS Y SÍMBOLOS UTILIZADOS

A continuación enumeramos las siguientes siglas utilizadas comúnmente:

- ESU al Estudio Socio Urbanístico realizado en 1990
- NN SS a las Normas Subsidiarias vigentes.
- PER al Plan Especial de Rehabilitación que se redacta.
- CHE al Casco Histórico de Elorrio.
- LPCV a la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco.
- BCC a los Bienes Culturales Calificados.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

La documentación del Plan se ajusta a lo prevenido en la legislación vigente y en las condiciones técnicas del contrato. Está constituida por los siguientes apartados:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- ◆ Memoria y Anexos.
- ◆ Normativa urbanística.
- ◆ Catálogo.
- ◆ Plan de etapas y Estudio económico financiero.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- I.1. Contexto territorial existente con la delimitación del PER
- I.2. Nomenclatura de sectores, manzanas y parcelas
- I.3. Morfogénesis de Elorrio
- I.4. Usos actuales
- I.5. Número de plantas en fachada y tipología de la edificación
- I.6. Edad y grado de conservación de la edificación
- I.7. Estado de la protección del patrimonio
- I.8. Planeamiento afectante en revisión sobre el parcelario existente
- I.11. Esquema de las plantas bajas
- I.12. Esquema de las plantas superiores
- I.13. Esquema de las cubiertas
- I.14. Esquema de los alzados I
- I.15. Esquema de los alzados II

PLANOS DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS

- O.1. Régimen de Usos
- O.2. Régimen de edificación en rehabilitación
- O.3. Régimen de la nueva edificación
- O.4. Régimen de protección del patrimonio
- O.5. Jardines protegidos con su arbolado
- O.6. Destino del espacio público

MEMORIA INFORMATIVA

**ANALISIS DEL CONTEXTO NORMATIVO, TERRITORIAL Y
SOCIOECONÓMICO**

INTRODUCCIÓN

Este capítulo corresponde a la necesidad de situar el Casco Histórico de Elorrio en un contexto externo que, necesariamente, ha influido e influirá en su significado y en su desarrollo. Tal referencia externa tiene tres características globales: una que viene enmarcada por la normativa afectante (legislación y planeamiento), otra que hace referencia al contexto como forma territorial y una última, que se refiere al contexto socioeconómico. Las dos últimas forman gran parte del sustrato de todo planeamiento urbanístico.

CONTEXTO NORMATIVO

En este capítulo se repasa, por un lado, el planeamiento específico que atañe a Elorrio y por otro, el marco legislativo general que afecta a todo el territorio de Euskadi.

EL PLANEAMIENTO AFECTANTE

Con respecto al planeamiento afectante, tres son los documentos que ha tener en cuenta. Las Directrices de Ordenación Territorial, el Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural y las Normas Subsidiarias vigentes actualmente.

Directrices de Ordenación Territorial:

Dos son los aspectos fundamentales abordados por las DOT y que tienen relación directa con la redacción de este PER. Por un lado, la apuesta decidida por la revalorización de los Centros Históricos. Así, las DOT en el capítulo sobre Estrategias de Renovación Urbana incide en la necesidad de intervenir a través de actuaciones que tengan por objeto la protección, renovación, restauración, rehabilitación y conservación, considerándolos como “piezas clave” del patrimonio urbanístico. En este sentido, los centros históricos deben tener como criterio fundamental el aprovechamiento residencial y social, apostando por su reutilización como equipamiento para actividades turísticas, culturales y de esparcimiento.

Por otro lado, las DOT remiten al planeamiento urbanístico el desarrollo de la normativa de protección recogida en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco. En este contexto, señala la necesidad de distinguir entre patrimonio arquitectónico y patrimonio arqueológico por entender que tienen unas características y peculiaridades diferentes. También señala que la deseable protección del Patrimonio debe ser flexible e intentar buscar un equilibrio entre la conservación del pasado y el desarrollo de los Municipios.

El Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural

Su pretensión es establecer los criterios, objetivos y determinaciones generales que deben regir las actuaciones que afecten a los bienes inmuebles considerados como Bienes Culturales o pertenecientes al Patrimonio Cultural de la CAPV., con la finalidad de su protección, recuperación y mejora.

Con respecto al Patrimonio los Planes Especiales deberán tener en cuenta los criterios y orientaciones establecidos para los Conjuntos Monumentales que deberán recoger las normativas de protección correspondiente.

Las Normas Subsidiarias

Se ha remitido la ordenación del Casco Histórico al documento del Plan Especial de Rehabilitación. Por ello, aún inscribiéndose este en el marco urbanístico del documento de planeamiento general (Normas Subsidiarias), goza el segundo de una autonomía importante sobre todo en lo referente a normas de urbanización, edificación y usos del suelo, régimen de protección y fórmulas de intervención.

No obstante lo dicho, el PER está supeditado a las Normas Subsidiarias vigentes con respecto al régimen urbanístico aplicable que viene dado por la legislación vigente en el País Vasco (régimen del suelo, contenido del derecho de propiedad, instrumentos de gestión, sistemas de actuación, tramitación de expedientes y disciplina urbanística).

MARCO NORMATIVO AFECTANTE

La declaración del Casco Histórico de Elorrio como Bien Cultural Calificado con categoría de Conjunto Monumental el 19 de mayo de 1998 (Decreto 90/1998) supone la sujeción del mismo a un especial régimen normativo que exponemos en tres bloques: legislación urbanística, legislación sobre Patrimonio y otras.

Legislación urbanística

Actualmente son de aplicación las siguientes normas:

- ◆ Normativa estatal:
 - Ley 6/1998 de 13 de abril. Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones
 - Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio en aquellos preceptos que habiendo sido declarados de competencia plena o básica del Estado por la S.T.C. 61/1997, se mencionan en la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998.
 - Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
 - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todo aquello que no se oponga a la regulación básica contenida en la Ley 6/1998 y en aquellas normas del texto refundido de 1992 que han sido asumidas por la disposición derogatoria de la L.R.S.V., siempre que no exista regulación propia de la C.A. del País Vasco.
 - Reglamentos de desarrollo del texto refundido de 1976 (Planeamiento, gestión y Disciplina Urbanística).

- ◆ Normativa autonómica:
 - Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo del País Vasco.
 - Ley 17/1994 de 30 de junio de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
 - Decreto 28/1997, de 12 de febrero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco.
 - Ley 5/1998 de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de suelo y ordenación urbana.
 - Ley 11/1998, de 20 de abril, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.

En todo caso, debe quedar constancia de que la referencia a estos u otros textos legales, normativas y disposiciones, lo son en referencia a los vigentes en el momento de la redacción de este Plan Especial.

Legislación sobre patrimonio

Siendo el ámbito de actuación de este trabajo el Casco Histórico de Elorrio, la aplicación de la legislación del Patrimonio cobra gran importancia. Así, tres son las normas que directamente afectan al PER:

- El Decreto 90/1998 del 19 de mayo por el que se declara el Casco Histórico de Elorrio como Bien Cultural Calificado con categoría de Conjunto Monumental.
- La Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 37/1998, de 10 de marzo, por el que se califica, como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, de la Zona Arqueológica de la Villa de Elorrio (Bizkaia) y se fija su régimen de protección.
- Orden de 10 de octubre de 1994, del Consejero de Cultura, por el que se incoa expediente de declaración como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, a favor de la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción de Elorrio.
- Los Catálogos existentes en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.

La declaración del Decreto ha supuesto la sujeción de la actividad urbanística y edificatoria del ámbito del Casco Histórico al régimen transitorio de protección recogido en el artículo 28 de la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco, en espera de la aprobación del planeamiento urbanístico que desarrolle en detalle el Casco Histórico, según el mandato recogido en el artículo 5 del Decreto 90/1998. A la vez, al Decreto de Declaración de Conjunto Histórico, se acompaña de un anexo que establece las primeras consideraciones y precisiones para la

elaboración del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, centrándose especialmente en la protección del patrimonio arquitectónico mediante el establecimiento de un inventario cualificado a partir del nivel de intensidad de la protección (protección especial, media, básica, elementos sustituibles, elementos discordantes y el espacio público).

Finalmente, el Centro de Patrimonio Cultural Vasco divide el patrimonio cultural en dos secciones: arquitectónico y arqueológico. Estos bienes se pueden agrupar en bienes culturales calificados, inscritos en el Registro de Bienes Culturales Calificados, y bienes inventariados, inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Además hay una serie de bienes que aunque no se incluyen en ninguno de los grupos anteriores se hallan en estudio para analizar la conveniencia de su inclusión o exclusión como bienes que requieran algún tipo de protección.

Otras legislaciones

En un Plan Especial de esta naturaleza, inciden otras legislaciones de carácter sectorial al urbanismo, pero que tienen una extraordinaria importancia sobre todo a la hora de la gestión del planeamiento. Nos referimos al cuerpo de legislación que tiene como objeto la promoción y fomento de actuaciones constructivas y rehabilitadoras. También se tendrán en cuenta las normas sobre condiciones constructivas de la edificación, con especial atención a las de adaptación de los edificios y espacios y eliminación de barreras arquitectónicas, así como todo lo referente con el medio ambiente.

En especial interesa destacar las siguientes normas:

- Orden de 8 de abril de 1991 sobre Incoación del Expediente de Declaración del Casco Histórico de Elorrio como Area de Rehabilitación integrada.
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Orden de 30 de diciembre de 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o Áreas Residenciales Degradadas.

CONTEXTO TERRITORIAL E HISTÓRICO

EL SOPORTE NATURAL

Elorrio se halla situado en un pintoresco valle en el extremo oriental de Bizkaia, lindando con Araba y Guipuzkoa, en la comarca del Duranguesado. Ocupa una superficie de 3.738,12 hectáreas, lo que significa el 11,74 % de la comarca. La altitud de la población principal sobre el nivel del mar es de 180 metros.

El terreno forma un valle, abierto al Oeste, donde en su zona baja se asienta la villa con la mayor parte de la población. Al Sur se extiende el macizo de Udala con alturas hasta los mil metros; el más lato pico es el Udalaitz y en los lados Oeste y Norte se encuentran los montes de Intxorta y Santa Marina. El valle tiene un pequeño arroyo, el río Zumelegui que, naciendo en las laderas del Udalaitz, cruza la localidad por el centro y se reúne en Durango con el Ibaizabal para desembocar en el Nervión.

Interesa recalcar desde el principio los atractivos naturales e históricos que posee la localidad, que hacen del paraje un apreciado conjunto que parece llamado a desempeñar un papel cada vez más importante para el turismo, para períodos de vacaciones, o incluso para posible residencia en un mundo en que la telemática puede superar la necesidad de cercanía al trabajo. Especialmente estas posibilidades se ofrecen, hoy por hoy, para parte de esa población que se encuentra en su "hinterland". Esta previsión requiere, sin lugar a dudas, la atención a la ordenación territorial y urbana del municipio, pero también a reflexionar sobre el futuro de su centro urbano que, felizmente, se encuentra todavía ubicado y dando vida a todo el centro histórico.

La villa tiene 7.157 habitantes, localizándose en el Casco Histórico aproximadamente el 17 % de ellos. En la dirección Este Oeste discurre la carretera C-6322 que va de Beasain a Durango, desde la villa al Oeste la carretera provincial de Elorrio a Arrasate, y hacia el Norte la de Elorrio a Olaceta.

Sirvan, por tanto, estos apuntes iniciales para subrayar que la atención al Casco Histórico de Elorrio significa dar respuesta a una visión más amplia, por las potencialidades naturales que posee el entorno.

EL DESARROLLO HISTÓRICO

En el momento de la redacción de este Plan Especial se encuentran dos documentos que tratan esta materia de manera amplia y exhaustiva. Uno de ellos es el ESU, en su capítulo II, y el otro es el Estudio Histórico Urbanístico realizado en septiembre de 1992 por Dona Gil Abad. Este último consiste en un recorrido histórico muy bien documentado cuyo objetivo es identificar los restos arqueológicos y arquitectónicos valorándolos desde el punto de vista histórico. A ellos nos remitimos, pero sirva un comentario mínimo para tener una idea general del desarrollo que nos ocupa (cfr. Plano I.14. de título "Morfogénesis del Casco Histórico").

La villa de Elorrio se funda en 1356 por el entonces Señor de Bizkaia Conde Don Tello teniendo carácter defensivo desde el primer momento. El núcleo original fue un pequeño recinto integrado por unas sesenta edificaciones. El plano era rectangular basado en dos calles paralelas (actual calle Erreka y D. Tello) con dirección Este-Oeste, atravesadas perpendicularmente por un estrecho cantón. Las parcelas se dispusieron con fachada a ambas calles (en manzana doble con cárcava interior). Originalmente la villa estuvo rodeada de una cerca provista de seis puertas, cuatro en los extremos de las calles y dos en el cantón transversal.

En el siglo XV la población experimenta un crecimiento rápido extendiéndose muros afuera por los arrabales, apoyándose en los ejes de los caminos que conflúan en la villa (actual carretera a Durango y Mondragón, Erguiñeta y Elgueta). El primer y más importante ensanche del núcleo se realiza hacia el sur con la aparición y consolidación de los arrabales de San Fausto, San Roque y Suso (actualmente calles San Pío X, Elizburu y B. Berrio-Otxoa). Posteriormente se desarrollarán los arrabales de Ganondo y Urarka (calles Buzkantz y Urarka) hacia el norte y noroeste de la villa.

A finales del siglo XVIII, el Casco Histórico de Elorrio adquiere la estructura urbana actual en la que, aunque en general no ha sufrido modificaciones sustanciales, se aprecian erosiones puntuales, sobre todo en los bordes Este y Oeste del Casco, particularizadas en la agregación del parcelario original motivado por la sustitución de la edificación.

En las zonas de arrabal, las casas medianeras de planta de alforja alternan con construcciones palaciegas cuyo periodo de máxima eclosión corresponde al siglo XVIII. La consolidación de los arrabales conlleva la configuración de los actuales espacios públicos. La plazoleta de Santa Ana y sobre todo la gran Plaza Gernikako Arbola, verdadero centro de gravedad de la población.

Sin embargo, una de las características más específicas de Elorrio en esta etapa y que perdurará por siglos hasta llegar a nuestros días, consiste en la peculiar formación arquitectónica urbanística de estos arrabales. En efecto, a diferencia del primer núcleo, los arrabales se conforman como fachadas hacia una sola calle, dejando las traseras ajardinadas en todos los casos, sin remate de fachada posterior. Esto puede observarse en Pío X (en ambas manos) y en B. Berrio-Otxoa (también en ambas manos) de manera evidente. La calle San Juan también fue conformada de la misma manera, pero el aprovechamiento posterior hacia la calle Arkitekto Kapelastegi condujo a desdibujar esta característica. Aprovechamiento (hay que decirlo) realmente poco acorde con las peculiaridades del casco: no en vano la mayoría de sus edificios han sido declarados discordantes.

Tan evidente es esta conformación que en la calle Elizburu, también durante siglos, se mantuvieron las traseras de las edificaciones que vierten a Berriotxo, a pesar de que se construyera en parte en Elizburu. Es decir, se edificó en la parte sur de Elizburu sin atentar en ningún momento a edificar en las traseras mencionadas. Hecho este que ha durado hasta hace muy poco, cuando se ha edificado alguna construcción que, como era obvio, se ha calificado como "discordante" por el Decreto que ya se ha expuesto.

A juicio de este equipo redactor, el mantenimiento de las características históricas de Elorrio pasa necesariamente por la conservación de esta peculiaridad en la zona de los arrabales.

El núcleo fundacional conserva actualmente su trazado viario original, así como la organización de las manzanas medievales. También en las zonas de arrabales se mantiene parte del antiguo parcelario, salvo en el sector suroeste que ha prácticamente desaparecido. En definitiva, se trata de un Casco Histórico que ha mantenido su fisonomía peculiar hasta nuestro días. Lo que, unido a la categoría de los palacios aludidos y a una edificación que intentaba emular tal categoría, le confiere unas cualidades notables en materia de cascos históricos: de aquí el interés de su conservación y mejora.

CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

LA POBLACIÓN

Para este análisis se ha tomado como fuente primera el capítulo 4.1 del ESU. De él se han extraído los datos y conclusiones más significativos para este análisis en un trabajo que pretende la síntesis de lo allí tratado.

Como en él se muestra, Elorrio, durante el siglo XX ha ido aumentando su población desde 2.776 habitantes hasta un máximo de 7.868 en el año 1975. A partir de aquí se ha ido viendo mermar progresivamente en la década de los 80 y 90, situándose en los 7.157 habitantes. Al Casco Histórico le correspondían 1.179 habitantes de un total de 7.624 en 1990, que suponía un 15,50 % de la población. Esta proporción se ha elevado un poco en los últimos años.

En cuanto al aumento y disminución de habitantes, el ESU señalaba una cierta proporción de inmigración y emigración realmente baja, con un evidente saldo negativo que explica la disminución de habitantes, además de la baja de la tasa de natalidad. La inmigración extranjera ha sido también muy baja y, aunque ha aumentado algo en los últimos años, no es ni parecida con la que sufren otros municipios del mismo tamaño. En resumen, la inmigración, en este caso, no presenta problema especial.

La actividad ocupacional es alta en Elorrio y, consiguientemente, en el Casco Histórico. La población de éste hace notar su condición urbana, siendo asentamiento de profesionales, administrativos y comerciantes. El 80 % de los residentes tiene dentro de Elorrio su trabajo; el resto se distribuye primero en Durango, seguido por zonas de la provincia de Guipúzcoa y Bizkaia.

El nivel de estudios es francamente aceptable. Asimismo, el nivel de euskera es alto.

EL CONTEXTO ECONÓMICO

Elorrio se había basado en el sector primario durante gran parte de su existencia, hasta los años 60 que, como en otros puntos de Euzkadi, el sector industrial experimenta un desarrollo sin precedentes.

Como se irá comprobando en las conclusiones, este desarrollo industrial se ubica muy cerca del Casco Histórico y se expande fundamentalmente por el Sur del mismo. Posteriormente otros desarrollos han sido más sensibles al legado histórico y han buscado situaciones más alejadas, hasta incluso contar con algunas infraestructuras que permiten el acceso a tales industrias sin pasar por medio del CHE.

Es evidente que la actividad industrial todavía se mantiene viva y rentable, y no se trata de frenarla en ningún momento. Es de esperar, sin embargo, que las antiguas industrias que se colocaron tan cerca del CHE puedan tener la capacidad –por su desarrollo o por su reconversión– de establecerse en zonas más alejadas, como así lo han hecho los establecimientos más recientes.

Por otro lado, en los últimos años, se ha experimentado un incremento poderoso de las actividades terciarias: comercio y servicios. Especialmente se sitúan estas actividades en el CHE y en sus límites inmediatos en continuidad con los ejes fundamentales del Casco. Se podría afirmar que esta actividad abastece suficientemente a las necesidades cotidianas de Elorrio, lo que significa que, en su conjunto, el CHE y su entorno inmediato sirve como centro urbano en el aspecto comercial.

CONCLUSIONES

Cinco son las conclusiones básicas de todos este capítulo:

- ◆ Por un lado, la necesidad de comprobar las delimitaciones, referidas al Casco Histórico, de declaración como Conjunto Monumental, como Area de Rehabilitación Integrada y como parte específica del planeamiento general para redactar el Plan Especial. Lo importante es que este último tenga su delimitación de igual o mayor tamaño que los dos anteriores.
- ◆ Por otro, tener en cuenta todas las pormenorizaciones de los decretos aplicados, en orden a la conservación del Patrimonio.
- ◆ En tercer lugar, ser conscientes del valor histórico y patrimonial, entre otras cosas por su buen estado, del Casco Histórico. Y dentro de este valor, destacar como muy importante la conformación arquitectónica urbanística de las zonas donde se produjeron históricamente los arrabales, que conduce a respetar como suelo libre de edificación gran parte de las traseras de esas zonas.
- ◆ En cuarto lugar y como se irá comprobando a lo largo de las páginas, saber que el Casco Histórico de Elorrio conserva plenamente su carácter de centro urbano, aunque no de centro comarcal. Y que es un centro urbano con un marcado carácter residencial que se ha visto menos vaciado que lo que ha solido ocurrir en otras latitudes.
- ◆ Por último, indicar la conveniencia de alejar la industria de las zonas más próximas al CHE.

ANÁLISIS FUNCIONAL EN LA EDIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

Esta sección se centra en el análisis de los aspectos funcionales bajo la perspectiva de su ubicación y relación con la ordenación espacial urbana.

Por ello, el ESU del que se ha hecho varias veces mención, requiere también ser concluido en este análisis. Las funciones a estudiar y, por tanto el orden a ser revisadas, son las siguientes:

- La función residencial
- La función productiva
- La función equipamental

En cada uno de ellos se resumirá en una conclusión sus consideraciones y servirá de base para el Diagnóstico final.

ANÁLISIS DE LA FUNCIÓN RESIDENCIAL

Con este análisis se pretende alcanzar dos objetivos concretos. Por un lado, detectar las zonas del Casco Histórico con predominio de la función residencial frente a los usos económicos y equipamentales. Por otro, cuantificar la potencialidad del Casco desde el punto de vista residencial. Para lo primero se atenderá a la cuantificación de la vivienda, su distribución y su ocupación. Para el segundo, se realizará una proyección de éstas en base a tres diferentes escenarios.

NÚMERO DE VIVIENDAS Y DISTRIBUCIÓN

Según el ESU, en 1990 había un total de 503 viviendas en el Casco Histórico, de las que 382 estaban ocupadas y 121 vacías. De entre las ocupadas, las viviendas habituales eran 364, mientras que viviendas de temporada eran 15. Esto arroja un elevado tanto por ciento de viviendas habituales en comparación con otras latitudes, que significa que el Casco Histórico de Elorrio sigue manteniendo una sociología característica y propia que pensamos no se debe perder.

Los datos más actualizados de que se dispone varían respecto a los anteriores. Aunque Udalplan 2003 señala también para el CHE la cantidad de 503 viviendas, el padrón del año 2004 arroja un total de 664 viviendas, de las que 513 están ocupadas y 151 vacías.

En cuanto a su distribución, se ha comprobado que la vivienda está repartida con bastante homogeneidad por todo el Casco Histórico, a excepción de las edificaciones destinadas a otros usos. Por ello, quizá tenga más densidad residencial la zona de la calle Erreka. Y, como es lógico por la tipología empleada, carece de tal densidad la calle Elizburu. En cuanto a viviendas vacías destaca especialmente la calle B. Berrio-Otxoa y la propia Erreka.

OTROS DATOS: SUPERFICIE, OCUPACIÓN, TENENCIA

En cuanto a la superficie útil de las viviendas, siguiendo el ESU, en las 364 habituales referidas anteriormente se obtendría el siguiente cuadro:

Superficie	Numero viviendas	%
0	11	3,03
De 34 a 50	6	1,64
De 50 a 60	8	2,19
De 60 a 70	42	11,53
De 70 a 80	42	11,53
De 80 a 90	60	16,48
De 90 a 100	61	16,75
De 100 a 130	103	28,29
De 130 a 150	6	1,64
De 150 a 200	11	3,02
De 200 a 300	12	3,39
De 300 a 400	2	0,55
Total	364	100

Es evidente que la demanda se sitúa en torno a los 100 metros cuadrados útiles, aunque también hay más demanda entre las superficies menores que entre las mayores del dato anterior, lo que significa la existencia de apartamentos y pequeñas viviendas.

Correspondería más o menos al dato del número de ocupantes por vivienda que también está recogido en el ESU y que es el siguiente:

Ocupantes	1	2	3	4	5	> 6	Total
Viviendas	43	81	67	79	55	34	364
%	11,81	22,25	18,40	21,70	15,10	9,34	100

Como se puede comprobar, correspondería a 3, 4 o más ocupantes las viviendas de alrededor de 100 metros cuadrados, mientras que las de 1 o 2 ocupantes reflejaría las de menos de 70 o 60 metros cuadrados.

En cuanto al régimen de tenencia salía un total de 259 en propiedad y el resto en alquiler u otras formas.

CONCLUSIÓN: POTENCIALIDAD RESIDENCIAL DEL CASCO HISTÓRICO. DEMANDAS

Una cuestión básica para la delimitación de los objetivos del PER y para el establecimiento del Plan de Etapas y del estudio de las necesidades de inversión económica coherentes, es la previsión del número de viviendas supuesto un desarrollo total del Plan. Pero para ese cálculo se requiere saber la capacidad del número de habitantes en el CH y la media de ocupación por vivienda.

Para el cálculo del número de habitantes se ha tomado como referencia los datos demográficos del estudio socio urbanístico. Según él, se consideraba únicamente la eventualidad de que se ocuparan todas las viviendas vacías que señalaba, manteniéndose la ocupación actual media del conjunto. Con una sencilla regla de tres, eso significaba 373 nuevos habitantes que, sumados a los actuales, arroja un total de 1.542 habitantes.

Parece lógico este dato como base para el cálculo de viviendas. Sin embargo, hay que tener en cuenta la disminución drástica de la ratio de habitantes por vivienda como tendencia habitual en el panorama actual. Tomando la ratio de 2,00 habitantes por vivienda (media estatal), nos sitúa en un número total de viviendas de 771.

Dado que actualmente hay 664 viviendas el tope máximo del número de viviendas nuevas es de 107. Ahora bien, según criterios de la Administración supramunicipal estas nuevas viviendas hacen referencia a nuevas posibles edificaciones, sin tener en cuenta la edificación actual. La nueva edificación esta recogida en las unidades de ejecución y éstas suman un total de 67 viviendas.

ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA: LA FUNCIÓN GENERAL DEL CHE

Para este análisis se ha tomado como fuente primaria el capítulo 4.2 del ESU. De él se han extraído los datos y conclusiones más significativos para este análisis en un trabajo que pretende la síntesis de lo allí tratado. Sus datos provienen de una encuesta realizada por el equipo y aplicada a la mayoría de los inmuebles del Casco Histórico con actividad productiva. Tal actividad se inventariaba de la siguiente manera:

- Comercio al por menor: 59
- Restaurantes y cafés: 25
- Servicios a empresas (seguros, financieros): 4
- Talleres: 4
- Otros servicios (recreativos, culturales, personales): 10
- Otros (energía, distribución agua): 2

Surgía un total de 104 establecimientos, de los que 69 eran en propiedad, mientras que 35 eran alquilados. El total de trabajadores en ellos era de 158 fijos. Un dato interesante del ESU era la superficie útil de los locales (importante a la hora de definir usos y normativa al respecto), que arrojaba una suma total de 8.500 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Superficie útil en metros cuadrados	Número de locales
De 1 a 20	4
De 21 a 50	23
De 51 a 100	34
De 101 a 150	14
De 151 a 200	5
Más de 201	4
No contestan	20
Total locales	104

Se comentaba que el problema fundamental era que la mayoría de los comercios servían para el diario, mientras que la potencialidad de Durango absorbía cualquier otro tipo de actividad comercial, a excepción de unas pocas. Sin embargo, en los últimos años, han aparecido actividades que, siendo comercios especializados, quedan al servicio casi diario de la población. Todos ellos tienen su localización en el Casco Histórico.

Sin embargo, puede afirmarse que, tanto por el número de comercios y actividad como por su cualificación (bares y restaurantes especialmente, así como servicios), el Casco Histórico mantiene todavía ese carácter de centralidad urbana que le definió desde sus orígenes.

LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

La información a este respecto queda recogida en el plano correspondiente. De la lectura de él se deduce que las actividades comerciales se localizan fundamentalmente en un eje que recorre Elorrio de Este a Oeste: calles San Juan, B. Berrio-Otxoa, plaza Gernikako Arbola, calle Erreka y Urarka. Esto confirma la impresión general de que Elorrio se ha decantado, a través del tiempo, en

un eje principal, muy en consonancia con las poblaciones del entorno que están condicionadas por la orografía aunque no sea tal el caso.

En efecto, se observa la existencia de un eje funcional muy claro conformado por la calle Erreka y aledaños, Plaza Gernikako Arbola y calle B. Berrio-Otxoa. Curiosamente, el eje funcional se prolonga por la calle San Juan en vez de seguir la orientación natural por la calle B. Berrio-Otxoa. Esto es debido fundamentalmente a la falta de tratamiento adecuado del vial y la existencia de vacíos en el tejido urbano producidos por jardines y espacios libres privados.

Por el Oeste, se produce también una ruptura del eje funcional en la primera sección de la calle Urarka, para recuperar la vitalidad en el tramo final. No obstante las actividades que se localizan en el borde Oeste, son fundamentalmente de tipo diario para dar servicio al barrio de nueva creación, por lo que no se puede considerar una prolongación del eje funcional descrito en el párrafo anterior.

Destacar también la inexistencia de funciones en la calle Elizburu, achacado fundamentalmente a su carácter de tránsito y paso circulatorio y a la falta de tejido edificado en su margen Norte. También sucede esto mismo en el eje de San Pío X que no termina de superar su carácter de arrabal.

A la vez, se han detectado pocas actividades en altura.

CONCLUSIONES

En general se observa que las actividades están dimensionadas para satisfacer las necesidades primarias de la población, existiendo muy poco comercio especializado, lo que hace entrever la dependencia funcional de Durango.

La localización funcional del Casco Histórico de Elorrio responde básicamente al modelo del eje longitudinal que se desvanece rápidamente conforme nos alejamos de él. Es evidente que se requeriría un tratamiento particular para la calle Elizburu en el caso, como veremos, de intentar introducirlo con nitidez en la estructura urbana del CHE.

Finalmente debe destacarse el papel fundamental que puede desempeñar el Casco Histórico con relación a la actividad de alojamiento temporal por motivos turísticos, relacionados con el magnífico entorno natural que rodea a la villa. Esta orientación puede suponer para alguno de los grandes inmuebles motivo suficiente para su recuperación y puesta en valor.

Finalmente, siendo prácticamente inexistentes las actividades en plantas superiores (tipo oficinas y pequeños despachos), nada parece impedir su coexistencia con la vivienda. De hecho son dos usos perfectamente compatibles.

ANÁLISIS DE LOS EQUIPAMIENTOS

LOS EQUIPAMIENTOS

En un Municipio del tamaño de Elorrio, el sistema de equipamientos esta lógicamente dimensionado para dar servicio a toda la villa. En este sentido, la tradicional diferenciación entre dotaciones de ámbito general (a nivel de toda la villa) y local (a nivel de barrio o pieza urbana) pierde su significado. Por ello, en lo que respecta a la introducción de nuevos equipamientos y su dimensionamiento, deben ser las Normas Subsidiarias como documento de rango superior al PER el que estudie y evalúe las necesidades y su adecuación o no al cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística.

No obstante a lo dicho es conveniente que desde el PER se haga una reflexión sobre esta materia, incidiendo especialmente en los aspectos temáticos y de ordenación, en la lógica búsqueda del equilibrio funcional de las diferentes piezas urbanas del Casco. El plano correspondiente señala los equipamientos existentes en este momento. Se observa un abanico amplio de dotaciones, lo que hace sospechar el buen estándar en general de la localidad.

El ESU realizó una cuantificación de los equipamientos cuyo resultado puede apreciarse en la tabla siguiente:

Equipamiento	T. pública	T. privada	Total
Equipamiento institucional: partidos, sindicatos		1327	1327
Equipamiento turístico	1852		1852
Equipamiento administrativo	1502		1502
Equipamiento docente	1054	4304	5358
Equipamiento sanitario	1440		1440
Equipamiento asistencial	1970	398	2368
Equipamiento sociocultural	1077	1167	2244
Institución religiosa		5204	5204
Equipamiento deportivo	823		823
Equipamiento lúdico – recreativo		1684	1684
Equipamiento arte y espectáculos		3070	3070
Equipamiento religioso		2020	2020
Total	9.718	19.174	28.892

La distribución de los equipamientos es paralela a la estructura urbana que se ya se ha comentado: forman una línea longitudinal en sentido Este – Oeste que atraviesa todo el Casco Histórico y que le confiere sentido y significado. Evidentemente su abundancia es mayor en el centro de la población, donde además se sitúan los de mayor resonancia: Ayuntamiento, Iglesia, Frontón, etc. También es apreciable el desarrollo natural hacia el Sur, Este y Oeste de la población de dichas actividades, especialmente en oferta educativa. No obstante, el arrabal de San Pío X no cuenta prácticamente con ninguna dotación.

CONCLUSIÓN: LA POTENCIALIDAD DEL CASCO COMO RECEPTOR DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

La consideración del Casco Histórico, desde el punto de vista de una pieza urbana autónoma, nos permite afirmar que en lo que respecta a nivel de equipamiento está bien dotado, pues ya sea en su interior como en los márgenes inmediatos se localizan los equipamientos que podemos considerar como básicos. En consecuencia el móvil de las nuevas implantaciones de equipamientos en el ámbito histórico, no es tanto el dar servicio a los residentes, sino utilizarlos como elementos motores y dinamizadores de la renovación y cambio de la imagen urbana de zonas concretas.

En definitiva, el Casco Histórico es el lugar ideal para la recepción de este tipo de nuevas dotaciones. Esta posibilidad verdaderamente muy atractiva se justifica en el hecho de que existen en su trama algunos edificios con grandes posibilidades de reutilización, como ya se ha realizado en varios de ellos. En este sentido, sería deseable que desde el Ayuntamiento se tenga clara esta potencialidad como política de actuación, sobre todo con aquellos equipamientos que no necesitan mucho suelo y tampoco son susceptibles de implantarse al aire libre.

EL ESPACIO PÚBLICO

LOS ESPACIOS LIBRES

CONSIDERACIÓN GENERAL: SU IMPORTANCIA

Además de la estructura longitudinal que se ha comentado, el Casco Histórico de Elorrio destaca especialmente por la abundancia de espacios libres públicos y privados, tanto en frentes como sobre todo en traseras de edificación. Y este hecho, lejos de ser un fenómeno negativo, el equipo redactor entiende que es una característica propia que no debería perderse.

Es cierto que las zonas comerciales son un eje que en definitiva conforman un vial sin más, pero también es cierto que, en cuanto nos alejamos perpendicularmente de él, la configuración está marcada por tales espacios libres de manera categórica y definitiva. Por ello, conviene estudiarlos de manera conjunta para su mejor comprensión.

LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Esos espacios libres en el casco, sin embargo, están distribuidos de manera contigua al eje mencionado, de forma que generan dos cascadas que discurren en paralelo a las calles en sentido Este – Oeste. Entre ellos podemos distinguir los siguientes:

Espacios libres públicos

La evolución histórica de Elorrio ha dado como resultado la disposición de un espacio público fundamental y representativo, aglutinador del centro de gravedad del Casco Histórico; la Plaza Gernikako Arbola entre el Ayuntamiento y la Basílica de la Purísima Concepción. Con respecto a sus dimensiones, (unos 35 a 50 metros conformando un poliedro irregular) dispone de unas magníficas proporciones para dar respuesta a su principal uso; servir de plaza mayor de la villa. Su tratamiento es de solado a base de piedra natural en prácticamente su totalidad.

Debe señalarse también la Plaza de Santa Ana en la calle San Pío X, cuyo diseño y disposición consigue integrar correctamente el espacio de transición entre la plaza Gernikako Arbola y el nudo viario de las calles Errebonbillo, San Pío X y Elizburu.

Es preciso referirse también a dos espacios libres públicos con característica de zona verde. Nos referimos al pequeño parque colindante a la basílica por su cara sur, de interés por su ubicación y por sus características intrínsecas ya que sirve de nexo y de continuidad a la cascada de jardines y espacios libres privados que singularizan la calle Elizburu. El diseño del parque y su solución vienen condicionados por la fuerte pendiente del terreno, circunstancia que le resta atraktividad como lugar de estancia y paseo.

El segundo de los espacios libres públicos de importancia a comentar es el jardín del hogar de los jubilados en el extremo sureste del Casco. Supone un lugar con mucho atractivo, aunque debe mejorar su tratamiento formal y mantenimiento.

El resto de los espacios son de muy escasa entidad y no tienen vocación de espacios libres de relación social. No obstante, aunque la mayoría de ellos resultan como intersticios provocados por la nueva edificación, forman parte de la trama urbana y crean interesantes secuencias espaciales, por lo que, son espacios a preservar.

Espacios libres privados

Destacan, por su impacto como elemento urbanístico configurador y estructurante, los espacios privados resultantes de las parcelas libres, como ya se mencionó en el apartado de análisis histórico. Este fenómeno que se revela con toda su importancia en los palacios que flanquean los límites exteriores del Casco Histórico, tiene especial transcendencia también en el interior de la trama (especialmente en la calle Elizburu), pues rompe con la fisonomía tradicional del Casco Histórico de origen medieval.

Tales espacios libres privados deben mantenerse como tales si se desea conservar una de las peculiaridades más específicas de Elorrio.

En otro orden de cosas, uno de los espacios existentes que ofrece unas enormes posibilidades para su diseño como espacio público es el río y sus márgenes inmediatas, sobre todo en el tramo de las traseras de la calle Erreka (en su continuación del tramo del aparcamiento justo después del meandro de la calle Ibaiondo) como paseo de borde. El problema de este espacio es su mala relación con el resto de la trama urbana, de forma que su utilización exige importantes operaciones urbanísticas.

CONCLUSIÓN

En conclusión, desde el punto de vista funcional, la falta de un macizamiento del tejido urbano, más al contrario la sucesión a modo de alveolos de los espacios libres públicos y sobre todo de las parcelas libres privadas, apoyado en el desarrollo alargado y estrecho del ámbito del Casco Histórico, provocan unas condiciones óptimas en lo que respecta al estándar de espacios libres y de condiciones de habitabilidad externas del Casco Histórico, parámetros en los que no se aprecian problemáticas importantes.

Respecto al destino de los espacios libres, en el plano correspondiente se muestra el destino del suelo de los espacios libres (pavimentación, zonas verdes, etc.) junto al destino de los viales. La valoración es evidentemente positiva y no haría falta pensar en ampliar zonas verdes. En todo caso, por motivos de ornamentación y visibilidad, se podría controlar la vegetación en algunos puntos. Pero esto está estrechamente relacionado con la valoración del patrimonio natural y ambiental que se comentará más adelante.

LOS VIALES Y EL TRÁFICO

Al objeto de dar una visión sucinta pero acabada de las condiciones actuales del espacio urbano del Casco Histórico se analiza a continuación las características del sistema de comunicaciones, de los aparcamientos (importante en todo casco histórico) y del estado de los espacios públicos (viales y espacios libres).

SISTEMA DE COMUNICACIONES. ESTRUCTURACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

La accesibilidad al interior del Casco Histórico en líneas generales, esta bien resuelta. Como se observa, si exceptuamos las calles B. Berrio-Otxoa y Errebonbillo, la zona central del Casco Histórico se ha reservado para uso peatonal, quedando los viales periféricos y de circunvalación con un marcado carácter rodado. En general, los tratamientos y acabados de las vías responden a su destino.

Un diagnóstico sobre el funcionamiento actual del sistema viario sería el siguiente:

- El núcleo original (calle Erreka y alrededores) y el eje de B. Berrio-Otxoa funcionan correctamente.
- Se ha detectado una acusada saturación rodada en las calles Elizburu, San Pío X y Errebonbillo producida básicamente por ser paso obligado hacia las localidades de Durango, Mondragón y Berriz y por soportar la salida y entrada de la actividad de la zona industrial del sureste. Esta sobrecarga provoca dos puntos de obturación en los bordes, que se agrava por la confluencia de varias calles. Son los nudos donde comienza y termina la calle Elizburu.
- En la calle San Pío X, en el tramo del arrabal, los vehículos circulan a demasiada velocidad, no existiendo ningún elemento ni tratamiento del firme que haga entender que se circula por el interior de la localidad.
- El acceso al Casco Histórico viniendo por la calle San Pío X desde Durango es dificultoso y complicado y no existen facilidades de aparcamiento inmediato.
- No existe conectividad entre la zona al Norte del río y el suroeste del Casco Histórico.

APARCAMIENTO

El parque actual de aparcamientos públicos está constituido sobre todo por tres contenedores situados en el extremo Oeste, en el centro y en el Este; pero siempre en la parte Norte, quedando el resto, sobre todo el eje San Pío X y Elizburu prácticamente sin dotación de este estilo.

En cuanto a su cuantificación, parece que es adecuada, especialmente por la capacidad que posee la entrada hacia el Ayuntamiento. Sin embargo, previendo la transformación de algunas calles en mayor predominio peatonal, parece aconsejable buscar nuevas alternativas para poder aparcar. De todos modos, no parece ser un problema prioritario.

TRATAMIENTO FORMAL DE LOS VIALES

También, desde el punto de vista del tratamiento formal de los viales se extraen ideas de diagnóstico:

- Por un lado el tratamiento actual del espacio público no define suficientemente el carácter particular de éste. Se echa de menos un tratamiento homogéneo y particularizado para el Casco Histórico de las pavimentaciones, mobiliario urbano y resto de elementos configuradores del espacio público.
- Siendo Casco Histórico, el tratamiento de la calle San Pío X (en su tramo del arrabal) tiene demasiado carácter rodado. Lo mismo le sucede a la calle Elizburu. Éste equipo redactor es de la opinión de que un tratamiento más cercano al de un paseo de ronda con sobresalte del peatón contribuiría decisivamente a la recualificación de todo el eje.

- No se aprecia un tratamiento acabado de las sendas e itinerarios peatonales más comunes. En este sentido, desde el punto de vista formal, no existe una red de sendas e itinerarios de conexión con los equipamientos docentes de la periferia o con los nuevos barrios residenciales.

ESTADO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Uno de los aspectos que llaman la atención al pasear las calles del Casco Histórico es el cuidado que se ha puesto y la gran calidad que presentan los acabados formales de algunos de los viales, tanto desde el punto de vista del diseño, como de los materiales utilizados. Es de justicia señalar esta eventualidad, ya que por lo general el tratamiento de la urbanización en los Cascos Históricos de ciudades del tamaño y potencial de Elorrio, suele estar condicionado por los recursos económicos municipales. Así no es extraño observar en otros supuestos el generalizado uso y abuso de materiales artificiales de cemento y similares.

No obstante destacan por su deficiente situación algunas de las calles: San Pío X, Errebonbillo, B. Berrio-Otxoa en su extremo Este; y, en general, los extremos del CHE. Hay que señalar que el Ayuntamiento tiene unos modelos de bancos, papeleras y otros elementos de mobiliario urbano que, junto a los pavimentos, constituyen criterios para tener en cuenta a la hora de la normativa en esta materia.

Además de tener en cuenta en las propuestas este extremo, se deberá pensar en reurbanizar algunas de las calles y espacios libres si pasan a otro destino: por ejemplo, mayor peatonalización, algunas zonas verdes o arbolado, etc.

CONCLUSIÓN

Se podría afirmar como primera conclusión la necesidad de encontrar una alternativa al viario de paso que se produce por las calles San Pío X y Elizburu, tal y como ya está contemplado en la Revisión de las NN SS que se está redactando en este momento. También se precisa la conexión de la entrada de San Pío X con la calle Esteibarlanda a través de un puente nuevo sobre el río.

También sería necesaria la aparición de nuevos aparcamientos, especialmente en la zona de Elizburu.

Por su parte, y como uno de los puntos fuertes del Plan, sería preciso determinar el tratamiento y urbanización de los espacios interiores del casco Histórico, una vez queden solucionados los dos temas anteriores. Y, unido a este objetivo, mejorar el estado de algunos de ellos como ha quedado mencionado.

LAS INFRAESTRUCTURAS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de abastecimiento de agua, en el Casco Histórico, está suficientemente bien dotada. Por otra parte la cartografía que se posee respecto a ella es adecuada en cuanto a sus concreciones.

Se echa en falta, de todas maneras, unir algunos conductos para permitir la estructura de malla, con las ventajas que supone para el mantenimiento y averías.

SANEAMIENTO

La red de saneamiento también está suficientemente bien dotada. La conducción general termina en la depuradora aguas abajo, habiéndose solucionado en gran parte los vertidos que daban directamente al río.

Llama la atención la falta de unión del colector que discurre por San Juan con la calle B. Berrio-Otxoa.

ALUMBRADO PÚBLICO

Las luminarias del casco son de fundición, y se ajustan o deben ajustarse a modelo de farola y fuste que posee el Ayuntamiento. La canalización es subterránea en sus líneas generales. Se debería proponer la canalización de los sectores restantes.

GAS

El Casco Histórico tiene conducción de gas subterránea que funciona sin problemas en cuanto a la red se refiere. Las acometidas discurren en subterráneo hasta alcanzar la parcela y allí se ha optado por conducirla hasta las traseras, desde donde se distribuye en altura.

TELEFONÍA

La red está constituida por una canalización subterránea que atraviesa longitudinalmente el casco por las calles Urarka, Erreka, B. Berrio-Otxoa y Urkizuarán. La acometida general se sitúa en Nizeto Urkizu. Desde Erreka se distribuye hacia San Pío X.

Las acometidas a vivienda son aéreas y grapadas a fachada. Este es un punto a estudiar y normativizar, puesto que deben desaparecer de las fachadas.

CONCLUSIONES

Puede afirmarse que el Casco Histórico de Elorrio no presenta especiales problemas de infraestructuras. Por ello no es preciso realizar planos sobre el particular.

Se debería pensar en el establecimiento normativo de algunas medidas para evitar cables y conducciones que todavía quedan en fachadas.

EL TEJIDO URBANO BASE

CONSIDERACIONES PREVIAS

La ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco incide directamente en la compatibilización normativa de la conservación del patrimonio con las necesidades de habitabilidad y de aprovechamiento urbanístico. Si en capítulos posteriores se analizarán los valores edilicios considerados como inventariables, en este capítulo se trata de valorar la edificación restante, la edificación de "base", el tejido residencial indiferenciado.

Para ello se precisa la identificación de las tipologías parcelarias y edificatorias. No se trata de llegar a una descripción histórica sobre la conformación tipológica del parcelario del Casco Histórico, sino de servir como instrumento eficaz para las determinaciones volumétricas y de tratamiento de fachadas, tanto en la normativa urbanística en esta materia como en las ordenanzas.

Las tipologías parcelarias y edificatorias en general

El desarrollo formal del caserío base responde y es consecuencia de la trama y organización original del parcelario. En este contexto, la villa de Elorrio conserva las trazas góticas de su planta original, que se puede reconocer en la trama del Casco Histórico.

Las primitivas casas se asentaban sobre parcelas, de las que destacaba la gran profundidad longitudinal, agrupadas en manzanas compactas y separadas entre sí por muros medianeros de descarga. La parte posterior de la casa se dedicaba a huerta. Y sólo la mitad delantera estaba destinada a habitación. Sobre esta se levantaban construcciones de dos plantas de estrecha fachada, aunque su anchura dependía de la categoría social y poder adquisitivo de los inquilinos.

El piso bajo, aparejado en piedra, acogía el acceso junto a un local destinado a actividades mercantiles, artesanales o de almacenaje. En el piso superior se sitúa la vivienda, realizada con cerramiento de madera o entramado y adelantada sobre la calle en ligero voladizo. La cubierta a dos aguas con vertidos sobre la fachada principal. Las casas actuales han aprovechado el espacio dedicado a huerta y han aumentado por lo general la altura original.

El paso del tiempo ha modificado la imagen de las fachadas para adaptarse en cada momento al estilo de la época, aún manteniendo la tipología arquitectónica, fuertemente condicionada por las dimensiones del solar. Todo este proceso se ha condensado en unos planos cartográficos que, resumidamente, se han denominado "esquemas", y son los siguientes:

- Esquema de plantas bajas.
- Esquema de plantas tipo.
- Esquema de cubiertas.
- Esquemas de alzados.
- Una ficha de cada parcela donde se reúna, además de una foto actual, su alzado, planta baja, planta tipo y planta de cubierta. Cfr. Normas Urbanísticas Particulares de parcela.

ESTUDIO DEL PARCELARIO

LA FORMA GENERAL DEL PARCELARIO

De los textos del ESU podemos inferir que existen cuatro tipos parcelarios claros:

- ◆ Un primer tipo de parcela de grandes dimensiones, dentro de la que se alberga normalmente palacios y sus dependencias. Se sitúa en lugares periféricos, pero también quedan restos en el interior. Este tipo constituye normalmente la perpetuación sin recortes ni modificaciones del conjunto palaciego original, que se edificó con las características tipológicas del caserío elevándolas a un rango culto
- ◆ Un segundo tipo corresponde a las manzanas del núcleo primitivo. Con cárcava al fondo en las manzanas centrales, o el río al fondo en la calle Erreka o huerto al fondo en la calle don Tello. Las excepciones vienen marcadas por el primer tipo en algunos pocos casos.
- ◆ Un tercero corresponde a los arrabales primitivos o secundarios: calles B. Berrio-Otxoa, San Pío X o Elizburu. En este caso la parcelación entre medianeras cuenta con huerta trasera, continuación de la edificación, cuya forma se corresponde con el ancho de fachada, siendo longitudinalmente muy alargada. Hay una excepción, cuando la fachada trasera se topa con el río (calle B. Berrio-Otxoa). Las otras excepciones corresponden a la aparición del primer tipo en algunos de sus puntos.
- ◆ El último corresponde a un tipo derivado de la parcelación a partir de grandes fincas como el caso de la calle Buzkantz. Tal lotización tuvo relación seguramente con la existencia de trabajadores de la finca a los que se facilitaba vivienda en alquiler o cesión de uso.

Excepto en el recinto original (Calle Erreka y aledaños), donde las parcelas se agrupan pareadas adosándose los fondos dentro de la manzana, el resto del parcelario puede considerarse pasante.

Una de las circunstancias que han alterado el parcelario original es las agregaciones que se han producido con motivo de nuevas edificaciones. Los tipos de agregación observados son los de parcela y media, dos parcelas y tres parcelas.

SUPERFICIE, FRENTE Y FONDOS DE EDIFICACIÓN

Repasemos brevemente la superficie de las parcelas para incidir en el frente y fondo de edificación que es más definitivo a la hora de determinar cuestiones normativas.

Se observa que no hay una gran incidencia de parcelas pequeñas. Se puede observar que sólo hay 4 parcelas con superficie menor de 60 metros cuadrados, 21 (10 %) que se sitúan entre los 60 y 90. El 55 % está entre los 90 y 200 metros cuadrados. Y una cifra importante (27,7 %) entre 200 y 500 metros cuadrados. La cifra disminuye a partir de los 500 con una incidencia del 5,63 % del total.

Los frentes de edificación son más interesantes y por ello transcribimos la tabla realizada por el ESU:

Frente edificación en ml	Nº parcelas	%
De 1 a 5	6	2,82
De 5 a 6	28	13,15
De 6 a 7	37	17,37
De 7 a 8	33	15,49
De 8 a 9	17	7,98
De 9 a 10	12	5,63

De 10 a 11	9	4,23
De 11 a 12	11	5,16
De 12 a 13	5	2,35
De 13 a 14	12	5,63
De 14 a 15	6	2,82
De 15 a 16	12	5,63
De 16 a 17	5	2,35
De 17 a 18	3	1,41
De 18 a 24	8	3,76
De 24 a 30	6	2,82
Más de 30	3	1,41
Total	213	100

Los frentes de parcela hasta 7 metros se sitúan en las calles del núcleo primitivo y los arrabales de San Pío X, Buzkantz, San Juan y algo en B. Berrio-Otxoa. Entre 7 y 10 metros vuelven a ser frecuentes en las calles mencionadas y en B. Berrio-Otxoa, Urarka, Urkizuarán, Urkizu. Los frentes de 12 a 14 metros constituyen el ancho de parcela de la mayoría de las casas palaciegas incrustadas en la trama urbana y también las construcciones del siglo XX. Por último la calle Elizburu contiene parcelas generalmente anchas, aunque también está salpicada por tipologías contemporáneas.

En cuanto a los fondos de la edificación varían en función de la pastilla urbana en la que nos encontremos. Un cuadro de fondos es el siguiente:

Fondo en ml	Nº parcelas	%
De 3 a 6	3	1,41
De 6 a 9	5	2,35
De 9 a 12	18	8,45
De 12 a 15	24	11,27
De 15 a 18	55	25,82
De 18 a 21	59	27,70
De 21 a 24	28	13,15
De 24 a 30	16	7,51
Más de 30	5	2,35
Total	213	100

Del análisis se deduce que las parcelas con fondo pequeño no son relevantes hasta los 9 metros. Entre 9 y 15 metros suponen el 19,72 %, Pero el grueso está entre los 15 y los 24 metros. Este último se reparte entre el recinto original con fluctuaciones entre 14 y 20 metros, y las calles B. Berrio-Otxoa y San Pío entre 15 y 25 metros.

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN

LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

A la vista de la documentación disponible, puede afirmarse que la altura dominante del Casco Histórico de Elorrio es de planta baja más dos. Hay predominio de 2 y 3 plantas en las calles San Pío X, Urarka, Buzkantz y Kurutziaga. De 3 plantas en Elizburu. Y de 3 y 4 en el recinto más antiguo, B. Berrio-Otxoa y San Juan. Es de aplaudir el respeto general de la normativa al respecto.

Una consideración importante respecto de las alturas es la del carácter diferencial que es habitual encontrar en las últimas plantas con relación a las demás. En muchas ocasiones la última planta es de menor altura, lo que ha llevado a también en ocasiones, como ya se indicó, a no considerarlo como planta a los efectos del cómputo de la altura. La explicación de este hecho es posible que se encuentre en la inercia habitual de los residentes del Casco Histórico a utilizar el espacio bajocubierta, a pesar de la menor altura, como espacio habitable abuhardillado.

LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACIÓN

El ESU ya indicaba que existían, dentro del Casco Histórico, dos de las tres tipologías clásicas en este tipo de poblaciones: la casa urbana y el palacio, siendo el caserío el tercero que no aparece prácticamente en dicho Casco.

La Casa Urbana

En general, la tipología constructiva del caserío base corresponde predominantemente al siglo XIX, en una disposición entre medianeras de dos o tres alturas con bajo cubierta y tejado en disposición paralela a la fachada principal y huecos abalconados y ventanas en plantas primera y segunda.

En las casas de origen comercial y artesanal, el taller y la tienda se situaban en planta baja y la vivienda ocupaba las plantas superiores. Frecuentemente existe un acceso a la vivienda independientemente del acceso directo de la calle al comercio. Es prácticamente inexistente los tipos de casa agrícola (caserío) en el interior del Casco. El muro medianero es un elemento muy prolífico como elemento constructivo divisorio de propiedad, pero con frecuencia, la solidez de su fábrica a permitido su utilización como elemento estructural del edificio. Son predominantes las cubiertas a dos aguas con cumbrera paralela a fachada.

Se aprecia finalmente la libertad de fondo edificable en el interior de la parcela en la que se ubica, lo que determina una relación simbiótica entre tipo y tejido, circunstancia que singulariza el Casco de Elorrio como ya se ha repetido, con las traseras de algunas de las pastillas urbanas.

El Palacio

El tejido urbano de Elorrio se halla ennoblecido por la prolífica presencia de extraordinarios palacios. Con carácter general es una aportación renacentista a la villa. Con este tipo arquitectónico desaparecen las proporciones profundas y alargadas de la parcela gótica, y tiene lugar el surgimiento de ciertas características tipológicas como la planta cerrada, la simetría, las proporciones cuadradas, etc., que tanto han influido en la evolución propia de la forma de la villa.

El palacio exento es generalmente rectangular con cubierta a cuatro aguas. El palacio adosado a edificaciones contiguas se pareo generalmente a uno de sus lados dando lugar al palacio en esquina, lo que repercute muy positivamente en la escena urbana y las visuales que se proyectan desde las diferentes calles del Casco Histórico.

En cuanto a los aspectos funcionales y distributivos de los palacios de Elorrio, destaca el vasto espacio de acceso o zaguán en planta baja, la existencia de amplios salones y habitaciones de gran porte en la planta primera, quedando la segunda dedicada, entre otros usos, a estancias del servicio.

La mayoría de estos edificios tienen la fachada principal de sillería y el resto de mampostería, aunque también se dan casos de construcción completa en sillería. La cubierta suele ser a cuatro aguas.

LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS FACHADAS

Este análisis tiene el valor de resultar muy clarificador y de servir como punto de partida para la necesaria reflexión sobre un tema de indudable importancia para la imagen urbana final del Casco Histórico, como son las condiciones estéticas de la edificación.

Con el fin de analizar ordenadamente este punto se comienza el estudio por la cubierta, para continuar por la fachada hasta el encuentro del edificio con el suelo.

Cubierta

Como se ha visto en los apartados anteriores, la casa original de Elorrio se caracteriza por ser de crujía estrecha y de fondo profundo, con tejado a dos aguas y la cumbre o caballete paralelo a la fachada. Siendo esta la solución constructiva más numerosa, también encontramos casos de tejados a tres y cuatro aguas en las parcelas de mayor superficie. En este sentido, la cubierta inclinada, con recogida de aguas en la línea de borde del alero, se puede considerar una invariante del conjunto edificado.

Con respecto a otras posibles soluciones constructivas en la cubierta (nos referimos sobre todo a las cubiertas planas y terrazas), no se aprecia dentro de las actuaciones recientes y por supuesto en los edificios de más edad, la introducción significativa de nuevas maneras de hacer, por lo que a raíz de lo comentado, puede establecerse un primer debate entre la incorrección tipológica que supone la introducción de cubiertas planas y la posible demanda que hacia las terrazas puedan mostrar los usuarios de los edificios.

No obstante, como presupuesto de partida, parece lógico considerar las terrazas como elementos a prohibir dentro de la normativa general del PER.

En otro orden de cosas, el alero es por lo general un elemento siempre existente en los edificios, por su evidente función protectora, al apartar las aguas fuera de la fachada del edificio. Este elemento constructivo que nace de un criterio funcional, de lugar a una imagen urbana concreta que armoniza la perspectiva longitudinal fragmentada de la calle, derivada del parcelario, con una definición clara y contundente de los edificios en su remate superior.

A juicio de este equipo redactor, parece obvio con carácter general la implantación obligada de este elemento en los edificios del Casco Histórico.

Con respecto a las dimensiones de éstos, a pesar de las características climáticas de Elorrio, los aleros en el caserío básico no son de grandes dimensiones. Es lógico limitar su vuelo por razones de soleamiento e iluminación de la calle, pudiendo establecer como punto de partida para el debate una dimensión máxima igual a un décimo de la anchura de la calle a la que de frente, no pudiendo ser nunca inferior a 0,30 metros ni superior a 0,70 metros.

Respecto al diseño de los aleros, se observa que tradicionalmente se han resuelto a base de canes o perrotes de madera, aunque existen también en las edificaciones de mayor porte aleros encasetonados y moldurados. La edificación más moderna por lo general ha optado por el mantenimiento de este elemento, pero lo ha solucionado desafortunadamente a base de forjados lisos o losas de hormigón armado. Incluso en algunas de ellas se ha reducido hasta el punto de convertirse en pequeñas cornisas o molduras. Todo esto lo trata convenientemente la normativa.

El material empleado en la cobertura de los tejados es la teja cerámica curva (teja árabe) por lo que con carácter general debe considerarse como inadecuados otros materiales. Puede valorarse el empleo de otras variables de tejas cerámicas de tipo plana o mixta, así como la admisibilidad de colores diferentes a la terracota.

Con respecto a la apertura de huecos en las cubiertas, aunque no se ha podido comprobar de forma exhaustiva la existencia generalizada de este elemento, la utilización generalizada del ático como pieza vividera parecen aconsejar su autorización siempre bajo unas condiciones formales regladas, evitando la proliferación abusiva de ventanas tipo Velux, lucernarios, etc.

Fachada en general

En lo que respecta a la composición general se observa que ésta es en casi todos los casos, ordenada y simétrica, de forma que los huecos se encuentran formando parte de ejes verticales.

Los huecos son normalmente de componente vertical, tipo balconera. En el último piso ocupado por lo general por un ático, los huecos son más pequeños y cuadrados a modo de ventanas. En general son arquivados en su parte superior, considerándose una variante a corregir, la aparición en alguna de las nuevas edificaciones de remates en arco. En consecuencia, salvo en construcciones singulares o más antiguas, los huecos de componente no vertical deben considerarse como una alteración compositiva del edificio. Igualmente debe considerarse una alteración la desproporción entre la dimensión del macizo y del hueco.

Otra característica de los inmuebles del Casco Histórico es que su diseño es homogéneo desde el alero hasta el suelo. No se precian diferencias de diseño traumáticas entre la planta baja y el resto, aunque ésta tenga como invariante a preservar el zócalo diferenciado de piedra. Esto proviene también de la propia lógica constructiva de los edificios, que se ha perdido en varias actuaciones recientes de nueva planta y en algunos tratamientos poco acertados de las plantas bajas. En consecuencia, el tratamiento discordante entre la planta baja y el resto del edificio se considera como otra alteración compositiva.

Aunque se trate de un elemento de carácter excepcional, existe algún ejemplo de discordancia entre la decoración de los locales en planta baja y la general del edificio, lo que se considera una alteración compositiva.

Elementos constructivos de las fachadas

- ◆ Cerramientos y muros:
 - En general son de piedra natural obrada en mampostería y sillar así como de revoco.
- ◆ Balcones:
 - Son elementos de amplia utilización en el Casco Histórico, en forma de balcones individuales. Como invariantes se observa la utilización generalizada de barandillas a base de elementos verticales y el diseño de las losas de los balcones a base de perfiles moldurados.
 - No se aprecia en general un excesivo vuelo de los balcones, ni tampoco unas dimensiones inadecuadas de sus losas. No obstante la normativa deberá recoger las dimensiones de estos adecuados a la anchura de la calle.
 - Con respecto a las barandillas, la normativa limitará su diseño a elementos verticales.
- ◆ Carpinterías:
 - El material habitual utilizado para carpinterías exteriores es la madera pintada en tonos oscuros, normalmente marrón. Resultan elementos discordantes las sustituciones efectuadas en algunos casos por elementos de otro material, normalmente el aluminio.
 - En lo que respecta a los elementos de protección y oscurecimiento, la edificación tradicional se utilizan las contraventanas de lamas o tablas de librillos. A la vez, la nueva edificación utiliza de forma generalizada las persianas de guía o riel enrollables en cajas que resultan discordantes.
- ◆ Miradores y cuerpos volados:
 - Tanto los miradores como los cuerpos volados no son elementos definidores de la tipología constructiva característica del Casco Histórico de Elorrio. Así lo ha entendido también el Decreto 90/1998.
 - Las actuaciones recientes han introducido el mirador como una variante al balcón ventana tradicional.
- ◆ Rótulos y marquesinas:
 - El diseño inadecuado de los rótulos no supone por el momento un problema de importancia. No obstante, la normativa deberá recoger las condiciones para la

instalación de rótulos. Como criterio general el equipo redactor recomienda su enmarque en la solución compositiva de la fachada aprovechando los huecos existentes.

- Con respecto a las marquesinas, no siendo un elemento invariante del Casco, la normativa prohibirá con carácter general su instalación.
- ◆ Instalaciones del edificio en la fachada:
- Se han detectado la instalación de antenas parabólicas en los balcones y ventanas de las fachadas. No tiene discusión que es un elemento discordante.

LA HABITABILIDAD Y EL GRADO DE CONSERVACIÓN

LA HABITABILIDAD, CONSECUENCIA DE LA TIPOLOGÍA PARCELARIA Y EDIFICATORIA

El ESU realizó un estudio exhaustivo de las condiciones de habitabilidad del caserío, en cuanto a su iluminación, ventilación, patios, alturas mínimas, superficies útiles y aislamiento. Se detalló en las fichas de cada edificio y se recopiló por calles.

Sin merma de lo realizado, el equipo redactor de este Plan entiende que no es preciso indicar en la Memoria todos estos extremos de cara a la justificación de medidas normativas, puesto que éstas, en el aspecto que estamos considerando, deben obedecer a normativas de rango superior de obligado cumplimiento. Por ello, se trata de establecer tales normativas fijándose más en aquéllas que en las situaciones de hecho de la edificación del Casco Histórico.

No obstante, es de señalar la necesidad de resolver, sobre todo, problemas de iluminación y ventilación, a pesar de disponer de dos fachadas en la mayoría de los casos. Sin embargo, comparado con otros cascos históricos, el CHE, dada su falta de macizamiento y moderada altura en general, no presenta problemáticas preocupantes sobre este particular. No obstante la normativa deberá prever las condiciones que propicien la adecuación de los patios interiores y la recuperación de la cárcava. Se comentan dos ideas.

- ♦ Por un lado, se aprecia una ausencia generalizada de patios interiores, elemento necesario para garantizar unas mínimas condiciones de habitabilidad, cuando el fondo de la edificación excede de 15 metros y los frentes son también pequeños (entre 5-8 metros), lo que produce el efecto de vivienda interior.
- ♦ La manzana entre la calle Erreka y Don Tello, que originalmente contaba con una cárcava interior, ha sido invadida sistemáticamente prolongando la alineación constructiva interior. Este fenómeno se aprecia sobre todo con motivo de la construcción de nuevos edificios.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sobre la edad de la edificación

La edad de la edificación se basa en el ESU y queda reflejada en planos.

Es de destacar que el 76 % de los edificios son del siglo XVII y XVIII, así como la exigua actividad edificatoria entre principios del siglo XX hasta 1960. Las edificaciones de esta época, no muy numerosas, se concentran fundamentalmente alrededor de Músico Arriola y Errebonbillo y San Pío X.

Corresponde al siglo XVII la calle B. Berrio-Otxoa y Buzkantz y una parte significativa de San Pío X y Elizburu. Al siglo XVIII el resto de estas calles, Urarka, San Juan, Urkizuaran y el antiguo recinto amurallado (Erreka – Don Tello), cuyas edificaciones fueron reconstruidas hacia 1890, probablemente en fechas próximas a la desaparición de las murallas.

De las edificaciones construidas entre los años 1960 y 2000 hay algunas que están imbricadas con dignidad, con una arquitectura contextualista; pero hay otras que distorsionan la imagen general. Estas últimas se concentran en la calle Arkitekto Kapelastegi y Nizeto Urkizu.

Sobre el estado de conservación

Para este análisis se ha efectuado una primera visita a todos los edificios al objeto de observar su aspecto exterior. Con respecto al interior, se han tomado los datos y consideraciones que sobre esta cuestión detalla el estudio socio urbanístico y que ya se comentaron al hablar de la habitabilidad.

El cuadro siguiente resume la situación:

Conservación de la edificación		
Bueno	154	64,45 %
Regular	70	29,28 %
Malo	9	3,76 %
Ruina	2	0,84 %
Solar	4	1,67 %
Total	239	100,00 %

Como se aprecia en el plano, es de destacar que el caserío en su mayor parte se encuentra en estado bueno o regular repartido por todo el Casco Histórico. Únicamente hay solares vacíos o en ruina en los extremos del CHE. Extremos que, por otra parte, no se ve inconveniente en edificarlos con nueva construcción.

CONCLUSIONES: ÁREAS HOMOGÉNEAS

La primera conclusión de todo este apartado debe incidir en la identificación de las áreas homogéneas del conjunto del CHE. Estas son las siguientes, coincidentes con el ESU:

- Calles Erreka y Don Tello y travesías que conforman el núcleo original de Elorrio.
- La plaza Gernikako Arbola, verdadero centro geográfico y simbólico que contiene los edificios representativos como Iglesia, Ayuntamiento y Frontón.
- Calle San Pío X, con edificación del siglo XVIII y casas y palacios del XVII.
- Calle Elizburu, conjunto neoclásico salpicado de interesantes palacios renacentistas y barrocos, así como el convento de Santa Ana.
- Calle B. Berrio-Otxoa con edificaciones del siglo XVII, entre las que se encuentran numerosos palacios. Flanqueada en su comienzo por el palacio del marqués de Casa Jara y de Urkizu, y cerrada con los palacios de la casa Otsa.
- Calles San Juan, Urarka, Buzkantz y Urkizuarán, arrabales desarrollados a la sombra de grandes conjuntos palaciegos y que conforman una parcelación homogénea, sobre la que se levantan edificios de gran interés histórico y ambiental.

La segunda sería la recuperación de parte del parcelario que se ha perdido en algunas de las construcciones de los últimos años, mediante una normativa al respecto que determine pormenorizadamente tales casos. La propia normativa, además, deberá tener en cuenta las invariantes constructivas de las fachadas tal y como han quedado explicadas y recogidas en la documentación gráfica.

La tercera consiste en subrayar las peculiaridades del tejido urbano base en las zonas de arrabales. Este consiste, como ya se ha podido comprobar, en la existencia de edificación con jardín trasero, dejando ver la fachada posterior. Históricamente esta conformación es muy específica del lugar y como tal debería ser preservada.

La tercera y última es de subrayar el satisfactorio grado de conservación en líneas generales. Pero hay que encauzar las necesidades de iluminación y ventilación mencionadas.

EL PATRIMONIO

INTRODUCCIÓN

El análisis del Patrimonio Histórico a través de los elementos y edificios Catalogados, requiere sobre todo un estudio en detalle de lo establecido en el Decreto 90/1998, que declara el Casco Histórico de Elorrio como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental. Esto significa una tarea de observación de la situación actual, comparada con las exigencias de la legislación vigente. Se ha manejado también el Inventario del ESU, aunque no se ha incluido su contenido por superarlo dicho decreto.

A los efectos del desarrollo de esta memoria y la normativa correspondiente, los diversos componentes del Patrimonio Histórico que formarán parte del documento de Inventario del PER se clasifican en los siguientes:

- Patrimonio Natural
- Patrimonio Arqueológico
- Patrimonio Arquitectónico

EL PATRIMONIO NATURAL

El ESU mencionaba cuatro tipos de espacios libres de interés:

- Espacios de carácter monumental
- Espacios de carácter ambiental
- Espacios de mejora monumental
- Espacios de mejora ambiental

Los de tipo monumental eran zonas colindantes con edificios de protección especial, mientras que los ambientales serían el resto. Asimismo los espacios de carácter se distinguen de los de mejora porque estos últimos no disponían de una conformación y terminación adecuada.

Aún siendo atractiva esta distinción, el equipo redactor de este Plan entiende que se debería precisar algo más. En primer lugar, se debería ajustar a la denominación urbanística precisa sobre estos aspectos. Y así habría que distinguir lo siguiente:

- Viales públicos
- Espacios libres públicos
- Espacios libres privados

Dentro de tal distinción, se especificaría entonces aquéllos espacios que debería tener una cierta normativa de protección, conservación o cuidado especial. En el caso de Elorrio, nos parece que es preciso, tanto por su contenido como por la imagen de contexto que procuran a las edificaciones, centrarse -llegando a catalogarlos de alguna manera- en los siguientes espacios:

- Como de gran categoría, los espacios libres privados o semejantes (jardines) de los palacios. En este caso se trataría de llegar a regular la intervención en tales espacios y en el propio arbolado.
- Como de categoría ambiental, las huertas y jardines traseros de San Pío X, Erreka, zona Norte de Elizburu, traseras de Berriotxo. En este caso se trataría de regular sin más la permanencia de estos espacios, aunque cambien en su ajardinamiento o arbolado.
- También como de categoría ambiental, algunos espacios públicos actuales como el ajardinamiento del Sur de la Iglesia y la plaza Gernikako Arbola, que se encuentran además, en el entorno de la Iglesia de la Purísima Concepción declarada como BCC.

Todo este apartado deberá ser contemplado en las Normas a la hora de determinar especificaciones para los jardines y el arbolado.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El Decreto 37/1998, de 10 de marzo califica como Bien Cultural con la categoría de conjunto Monumental, la zona arqueológica de la villa de Elorrio (Bizkaia). En este sentido, el Decreto citado supone la fuente inmediata para el tratamiento de esta materia.

Así, el área principal del Bien Calificado lo constituye el núcleo de fundación medieval, de escasisimo desarrollo si lo comparamos con losarrabales de creación posterior. El conjunto es de planta rectangular, en base a dos calle paralelas (Erreka y Don Tello) cruzadas perpendicularmente por un cantón (Elbira Iñurrieta). La demarcación de los límites del área calificada viene dada por el elemento definidor por excelencia de la misma; nos referimos a la cerca o muralla.

Esta delimitación viene facilitada por la pervivencia de restos de esta estructura, reaprovechados en las actuales construcciones y otras a nivel de cimientos. Por ello, el interés arqueológico del subsuelo de la zona arqueológica viene determinado por la constatación en diversos puntos de un estrato arqueológicamente fértil y de elevada potencia, en el que se mantienen restos que nos hablan de ocupaciones anteriores.

Aunque quedan fuera del recinto definido, la zona arqueológica se extiende también al solar de la iglesia de la Purísima Concepción. El interés del subsuelo de la nave se centra sobre todo en los enterramientos existentes que datan del siglo XVI, momento en el que comienza sus funciones de parroquia. Junto a ella, se encuentra la torre Urkizu, más tarde transformada en palacio que también se considera como zona arqueológica.

En planos se recoge la delimitación de la zona arqueológica.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En realidad, lo que caracteriza y singulariza a Elorrio y lo convierte en un Casco Histórico de primera categoría es su riqueza de edificios palaciegos. La mayor parte de estos se construyeron según cánones clasicistas y barrocos en las zonas extramuros de los arrabales, aunque también cuenta la villa con construcciones palaciegas de estilo neoclásico, ecléctico y neorregionalista.

Bienes Culturales Calificados

Aparte de los numerosos palacios, en Elorrio existen otros muchos elementos de interés patrimonial. Los más destacados son sin duda la iglesia basílica de la Purísima y el Ayuntamiento de estilo barroco provisto de triple pórtico abierto a la calle. En general, éstos se han recogido normalmente en Ordenes del Departamento de Cultura por las que se declaran como Bienes Culturales Calificados, en los que aparece además una delimitación del Entorno de Protección. En la actualidad, son los siguientes:

- Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción, con la categoría de Monumento (Orden de 10 de octubre de 1994).

El futuro catálogo o inventario que acompañe las determinaciones del Plan Especial se fundamenta en los listados 1, 2 y 3 incluidos en el Decreto 90/1998 de 19 de mayo. Revisado de forma sucinta, es interesante destacar las siguientes consideraciones:

- Con respecto a la elaboración del inventario del PER, se toma como punto de partida (como no podría ser de otra forma) el del Decreto que se asume prácticamente en su totalidad. No obstante se introducirán pequeñas variantes que tienen que ver más con la precisión de la protección asignada por este que a cambios sustanciales en los criterios de catalogación. El trabajo fundamental del PER en esta materia es el de precisar lo especificado por el Decreto, llegando a detalles y matices a los que este, por obvias razones no llega a entrar.
- Los listados incluyen muy distintos supuestos. Primero, edificaciones. Segundo, piezas o elementos que forman parte de estos edificios (fachadas, muros, paños y restos del cerco). Tercero, piezas o elementos aislados en el espacio público (cruces, fuentes). Si el primer supuesto no ofrece muchas complicaciones, los otros supuestos sí presentan problemas de criterio y aplicación del régimen de protección.
- También con respecto a las discordancias se aplica el concepto tanto al edificio entero como a elementos concretos de la fachada (miradores, balcones cerrados, etc.). Entendemos que es necesaria su distinción, dado que su tratamiento normativo es diferente.
- La localización por calle y número presenta problemas a la hora de ubicarlos, aconsejando la experiencia utilizar la referencia catastral (manzana-parcela).
- También, la lista de elementos protegidos es susceptible de ser actualizada, pues desde el año 1998 han sucedido eventualidades que afectan directamente a sus contenidos, como son la desaparición de alguno de los bienes o la inclusión de nuevos.
- No recoge el listado de elementos singulares en la edificación y el espacio público (escudos, aleros, balconadas, arcadas) que deben conservarse con carácter obligatorio con independencia de la actuación que se prevea. Respecto a las piezas o elementos de los edificios, se da el caso de que, a veces, aparecen piezas o elementos que por su naturaleza (por ejemplo escudos) exigen una protección más intensa que el resto del edificio que lo porta.

La justificación de las nuevas inclusiones y cambios propuestos a la catalogación del Decreto se desarrolla convenientemente en el apartado correspondiente a las propuestas. Pero junto a los edificios inventariados, existe el resto del caserío base cuya regulación deberá prever el Plan Especial. Dentro de esta categoría, se dispondrá del inventario de edificaciones y elementos discordantes.

A la vez, desde el punto de vista normativo, se asumirá también lo contenido en el Decreto para cada nivel de protección, desarrollándolo convenientemente tanto a nivel general como particular.

CONCLUSIÓN

Como se ha visto el municipio de Elorrio es rico en patrimonio natural, arqueológico y edificatorio. Además posee elementos emblemáticos de alto valor cultural que configuran una importante colección de elementos de interés, que en conjunto la convierten en una zona atractiva de cara a la explotación turística de esos recursos. El Casco Histórico de Elorrio es uno de los conjuntos monumentales más importante de la Comunidad Vasca.

Con respecto a la elaboración del inventario del PER se toma como punto de partida el Inventario del Decreto. Al objeto de ajustar los criterios objetivos y corregir errores de detalle se realizará de cara a la propuesta una revisión completa y pormenorizada de cada bien reseñado, con la intención de localizarlo sin dudas y de revalorar la protección asignada por aquel. De todo ello, como ya se ha comentado, se da cuenta en las propuestas para el Inventario en la parte propositiva de la Memoria.

DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS

DIAGNÓSTICO

Como ya se ha hecho referencia, este diagnóstico intenta condensar en muy pocos puntos las cuestiones que se han analizado en las páginas anteriores, huyendo del modelo de diagnóstico que repite en el fondo los mismos items que el análisis informativo.

Intentando establecer una correspondencia con los grandes capítulos anteriores, se podría destacar tres grandes campos donde tendría cabida lo comentado hasta ahora en un orden inverso al que se ha expuesto: el referido a la edificación, el que se podría centrar en los espacios públicos y el referido a las funciones, que resumiría a su vez cuestiones de tipo programático.

Sobre la edificación: su valor como base del Plan

Tal y como se ha visto en los capítulos del tejido urbano base y del patrimonio, Elorrio posee un bien inmueble de gran categoría, atestiguado además por la conservación de su configuración histórica y por la atención de que ha sido objeto a través de decretos que lo han valorado como conjunto monumental.

Los bienes arqueológicos y arquitectónicos han sido objeto de atención particularizada de dichos decretos, por lo que se debería recoger sistematizadamente todos sus aspectos. Pero además parece conveniente poner atención a valores naturales de espacios libres privados y algunos espacios públicos de gran interés, entre los que destacan las zonas en contacto con el río.

Por otra parte, tanto o más que estos valores, destaca en Elorrio su caserío básico, que evidentemente hay que mantener y conservar, resolviendo algunos problemas puntuales de discordancia de cara al futuro.

Sin embargo, este caserío base unido a la existencia de los palacios no se aprecia en toda su profundidad por falta de una estructura urbana más nítida. Así algunos de los palacios, teniendo el gran valor que poseen, quedan como casi ajenos al resto del casco Histórico. Y, de igual manera, otras edificaciones, por situarse en zonas que aparecen como traseras, tampoco se aprecian como parte sistemáticamente unida al resto (se piensa en este caso en la calle Elizburu). Pero este aspecto de diagnóstico se considera unido al siguiente apartado.

Sobre los espacios públicos y libres: entre su valor y su falta de estructura

Nos acercamos así a lo que, según el juicio de este equipo redactor, requiere más atención y reforma.

Se ha comprobado, tanto en los aspectos funcionales como en el espacio público de viales y zonas libres, que Elorrio está caracterizado por constituirse como un eje, casi de una sola calle con un buen tratamiento peatonalizado y de pavimentación, al que se orienta la edificación y el comercio y actividad principal. Pero, tanto el resto de equipamientos como los palacios que no están en tal eje quedan como aislados, así como otros valores posibles como el río, la contemplación de las traseras de valor pintoresco y ambiental, y semejantes.

Como ya se ha comentado, este fenómeno, (que no fue así en un principio y que diagnosticamos como negativo) está mantenido sobre todo por la existencia del vial tan especializado que recorre San Pío X y Elizburu. En el caso de realizar como está previsto una variante por el Sur, el problema se solucionaría aunque quedaría el del aparcamiento que ya se ha dicho. Pero suponiendo los dos aspectos solucionados, es evidente que la transformación de estas calles ayudaría a definir claramente una estructura urbana que enlazara con gran parte de los valores edificatorios que están ahora aislados.

Pero a su vez y como consecuencia, el eje actual del que se ha hecho mención queda como cerrado al exterior y solamente mirando hacia sí mismo. Esto nos parece también negativo, sobre todo cuando los espacios exteriores inmediatos al Casco han pasado de tener un valor residual a un valor testimonial respecto de la morfología urbana resultante por la existencia del río. Nos referimos especialmente a las traseras. Por eso, parece también preciso que esa estructura alcance estos espacios, entre otras cosas porque algunas piezas de gran valor (como el palacio Láriz) quedan en estas partes externas; pero sobre todo porque esa estructura es peculiar de

Elorrio. En este sentido, la delimitación del Plan no permite diseñar algunas de estas partes; sin embargo, deberían quedar como sugerencia y ser tenidas en cuenta por las NN SS.

Sobre cuestiones funcionales

En cuanto a la actividad desarrollada en el CHE, ya se ha visto que está equilibrada en los aspectos residenciales, comerciales y equipamentales, sobre todo por su distribución homogénea a lo largo del eje expuesto. Se echa en falta alguna mayor actividad en espacios contiguos a este eje, especialmente en Elizburu, así como la recuperación de habitabilidad en algunos inmuebles dispersos.

Pero lo más fundamental es que tal actividad caracteriza a el Casco Histórico por mantener todavía el carácter de centro de la localidad. Se podría afirmar que, aunque no posea un significado de centro comarcal, sí que tiene una marcada característica de centro local. Quiere decirse que su significado alcanza a una zona de dimensión municipal y, por eso mismo, sus servicios, comercios y demás están en ese nivel, muy compatible con la conservación y mantenimiento de sus características formales.

Este aspecto que podría parecer negativo a ojos de una mentalidad economicista, no es tal, puesto que su imagen resulta atractiva para el turismo y la actividad cultural, que deberían ser, ahora sí, algo más potenciadas en el propio núcleo del CHE. Al fin y al cabo, es su punto fuerte.

En este sentido, se debería pensar en la no conveniencia de una cercanía tan próxima de la actividad industrial.

OBJETIVOS

Según lo diagnosticado, un objetivo genérico debería ser ensamblar todas las piezas arquitectónicas y naturales en un todo, integrando el eje calle básico actualmente existente en una estructura más amplia. De este modo, el río, el propio paisaje, los palacios jardines exteriores deben reconocerse como parte de esa estructura final. Resumiendo en una sola frase, se podría decir que se trata de pasar de la estructura longitudinal abocada a una sola calle a una estructura más completa y abierta al paisaje, conectando con los valores arquitectónicos situados en zonas de expansión.

Teniendo esto presente, un elenco de objetivos sería el siguiente:

En cuanto a la actividad funcional se refiere

El mantenimiento de su actividad y la creación de las condiciones necesarias para ampliar tal actividad a otros puntos de la deseada estructura. Para ello, pensar en algunos equipamientos en esas zonas o la puesta al día de ellos. Especialmente identificando y dando solución al patrimonio más cualificado: calles Urarka, Elizburu, San Pio X.

Para el resto del CHE, se trataría de ofrecer normativamente un sentido más amplio y preciso en las funciones interiores, aunque más estricto y general en la forma de sus fachadas. Lo que significa distinguir entre el aspecto funcional y el aspecto estructural.

- En el aspecto funcional hay que distinguir, a su vez, una doble vertiente. Por un lado los posibles usos, que deben ser lo más flexibles posible. Y, por otro, la habitabilidad, que debe ser regulada y articulada con el aspecto estructural o de conservación del Patrimonio. Junto a ello, la posibilidad y fomento de garajes.
- En el aspecto estructural, se trata de ser restringido en cuanto a fachadas, colores, alturas y semejantes se refiere.

En cuanto al espacio público

Confiar en el diseño de viales y espacios libres la configuración de la estructura que se ha mencionado. Esto lleva consigo dos cosas:

- La definición neta de los bordes del Casco Histórico, en su viario y espacios libres como plazas y semejantes que puedan existir.
- La homogeneidad de su urbanización o reurbanización interior en cuanto a materiales de pavimentación y mobiliario urbano se refiere, incluyendo señalética, rótulos y semejantes, que contiene dos aspectos: unas orientaciones para el Ayuntamiento como gestor de ese espacio público; y otras determinaciones para los particulares en cuanto agentes que conforman fachadas de ese espacio.

Consecuentemente, es preciso actuar en una serie de zonas, de acuerdo con los diseños del espacio público que se ha mencionado hasta ahora. Estas zonas quedan explicadas más adelante, en las propuestas de las Areas de Intervención.

Unido a este objetivo se encuentra necesariamente el engarce con las soluciones de rondas y de funcionamiento general de la villa que la revisión de las NN SS propone. En este caso se trataría, asumiendo los viales rodados que se requieren, de dotarles de posibilidades peatonales para completar lo dicho en el párrafo anterior.

Si todo lo anterior hace referencia especialmente a viales, los espacios libres vienen definidos por los que existen actualmente que están bien conformados (alrededor de la Iglesia) y por los que tienen un carácter privado o perteneciente a parcela pública. Para obtener la sensación de tales ajardinamientos y conservar su régimen de privacidad, sería conveniente regular, en los casos en que se sitúen en las zonas más interiores del Caco Histórico, la altura de sus cierres y tapias.

En cuanto al tejido edificado y el patrimonio arquitectónico

Cabría distinguir dos tipos de objetivos:

Uno referido al patrimonio y que se resumiría en lo siguiente:

- Identificar el patrimonio natural, regulando la protección de los jardines privados y zonas naturales públicas.
- Asumir en el PER las conclusiones de los estudios arqueológicos realizados hasta ahora en el casco Histórico, reflejando en la medida de lo posible, un mapa arqueológico con valor normativo en cuanto al uso del subsuelo se refiere.
- Establecer, de acuerdo con la normativa vigente, un régimen definitorio de los grados de protección del patrimonio arquitectónico, así como los calificados "discordantes". En este punto merece la pena distinguir entre edificación, piezas edificadas y elementos de la edificación, como se explicará más adelante.

Otro referido al caserío base, entre lo que es necesario destacar lo siguiente:

- Entresacar, del estudio de invariantes en el CHE (plantas, alzados, cubiertas) el régimen de normativa estética y de habitabilidad de la edificación, así como el régimen de elementos discordantes (tanto edificios como piezas en la edificación o el espacio público) para su mejora o desaparición.
- Fijarse, dentro de esas invariantes, en tres tipos de fachadas a mantener su tipología: la fachada a calle, la trasera que conforma fachada porque da a un espacio potencialmente público (Norte de Erreka, por ejemplo), y la trasera no directamente observable.

Objetivos relativos a la gestión

Con respecto a la gestión, se señalan los siguientes objetivos:

- ◆ Como es obvio, el PER debe establecer una figura de ordenación específica para el Centro Histórico que establezca un marco jurídico para las actuaciones públicas y privadas a partir de las posibilidades que le ofrece la legislación vigente, dentro de los criterios señalados en esta memoria. Se aplicaría en dos vertientes:
 - Una referente a la edificación consolidada
 - Otra referida a intervenciones más globales. Estas se encauzan a través de lo que se denominarán Areas de Intervención. Son en estas Areas donde se debe encontrar capacidad de transferencias de aprovechamientos para materializar algunas reformas de cierta importancia. A través de unidades de ejecución se logrará.
- ◆ Establecer una priorización de las inversiones públicas y su valoración económica que ayuden a una racionalización de los recursos públicos en función de las necesidades y efecto multiplicador e incentivador para la iniciativa privada.
- ◆ Dotar al Ayuntamiento de una herramienta sencilla y eficaz, comprensible para el ciudadano, en cuanto a normativa y gestión se refiere, mediante la ayuda de instrumentos informáticos.

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS PROPUESTAS
ADOPTADAS**

INTRODUCCIÓN

RELACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Este tercer bloque de la memoria recoge y explica las propuestas del PER. Siendo la mayor parte de ellas de carácter normativo, se indican también a modo de sugerencia otras ideas, que, nacidas de la reflexión realizada por el equipo redactor complementan aquellas y ayudan en la percepción y entendimiento del documento. Se agrupan de la manera siguiente:

- ◆ Propuestas que atienden a la ordenación funcional
 - De los Sistemas: equipamientos, espacios libres y viario general.
 - De los usos privados globales y pormenorizados

- ◆ Propuestas que atienden a la ordenación formal
 - De la volumetría general del tejido urbano básico: alturas y alineaciones
 - De las condiciones restantes de la edificación general
 - De la reurbanización. Destino de los espacios públicos
 - De las Areas de Intervención en el Casco Histórico, donde tiene cabida el tratamiento de sus límites}

- ◆ Propuesta de gestión y de protección del Patrimonio
 - Del Régimen Urbanístico de la Edificación
 - De la Protección del Patrimonio arqueológico y arquitectónico
 - Tramitación y control administrativo

- ◆ Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.

Finalmente las determinaciones en materia de infraestructuras se remite con carácter general a lo que se establezca en el planeamiento general. La decisión viene motivada en la consideración de que esta materia debe tratarse de forma global y generalizada a nivel de toda la villa. A la vez, no existen actuaciones de gran impacto en materia infraestructural dentro del PER. Por ello, no se incluyen planos de infraestructuras. No obstante, la normas de urbanización podrán fijar criterios de ubicación y acabado que si serán vinculantes para la materia.

**PROPUESTAS QUE ATIENDEN A LA ORDENACIÓN
FUNCIONAL**

DE LOS SISTEMAS: EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y VIARIO GENERAL

Los Sistemas (generales y locales) se desglosan habitualmente en tres apartados: los equipamientos públicos (normalmente situados en la edificación), los espacios libres públicos y el viario.

Los tres aspectos conforman normalmente el sustrato de la estructura urbana y, como tal, debe ser evaluada a nivel contextual. Esto es lo que se pretendido representar en el plano correspondiente. En él se aprecia, de manera total, el intento de paliar las deficiencias de equipamientos y espacios libres que se han apuntado en los objetivos.

Centrándonos en el Casco Histórico, se comentan a continuación cada uno de los tres aspectos.

LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Tal y como se apuntaba ya en el análisis, cubierta ya suficientemente la demanda de equipamientos básicos con los existentes (educativos, deportivos, sanitarios y asistenciales), los nuevos equipamientos a implantar deben atender fundamentalmente a otras condiciones, como son el apoyo de zonas que en estos momentos están poco valoradas.

En este sentido se propone continuar con la determinación municipal de colocar un centro cultural en la calle Elizburu, junto al actual gaztetxe.

También, en ese contexto, se propone un equipamiento docente en la zona norte de la calle San Pío X que, aunque no se ubique dentro del PER, quedaría como exigencia lógica toda vez que el Plan Parcial lo tenía previsto.

LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Tal y como se ha mencionado, el Casco Histórico de Elorrio posee algunos espacios libres públicos de tamaño pequeño. Se ha intentado situar otros nuevos espacios:

- La zona NO del Casco Histórico, sujeta a unidad de ejecución, en la parte norte de la calle San Pío X. Esta continúa hacia la calle San Pío X en el actual espacio donde se desarrolla una actividad de restauración.
- La ampliación de la calle Errebonbillo como zona de estancia.
- El jardín del palacio Arespakotxaga-Askarraga que queda como sistema local de espacios libres, dejando de todos modos una verja por donde pasa actualmente la tapia.
- La zona de entrada al Caco Histórico desde Urkizuaran, donde al peatonalizarse queda un espacio amplio de estancia.
- La zona del aparcamiento al lado de la calle Nizeto Urkizu, donde se ha diseñado unas zonas verdes. Paseos y zonas de estancia.

EL VIARIO Y LOS APARCAMIENTOS

El viario, interior al Casco Histórico, no tiene ninguna variación sustancial. Sin embargo, se propone reurbanizar algunos de ellos, como se puede comprobar en el apartado dedicado a la reurbanización.

En cuanto a los aparcamientos, se propone especialmente un aparcamiento subterráneo en lo que ahora es el aparcamiento al lado de la calle Nizeto Urkizu. Pero, en general, su necesidad debe venir solucionada por las Normas Subsidiarias, puesto que los límites del PER son estrictos y no disponen de espacio para este menester. De todos modos, como ya quedó mencionado, el problema de aparcamiento en Elorrio no es acuciante.

DE LOS USOS PRIVADOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Acorde con los objetivos propuestos, la idea fundamental es facilitar la implantación de usos de tipo terciario en las plantas bajas, de modo que el Casco Histórico no pierda el carácter de centro vital de la población. Junto a esto, la posibilidad de uso de hostelería en sus dos vertientes (restauración y alojamiento) también es ampliamente contemplada para reforzar la misión de hospedaje del Casco.

En líneas generales se ha propuesto en la Normativa tres usos característicos: residencial, productivo y equipamental. Cada uno de ellos, referido a la parcela o ámbito de actuación correspondiente, tendrá un régimen específico para la compatibilidad con otros usos. Esta compatibilidad es la que produce que otros usos, aparte del característico, puedan ser permitidos o autorizables.

A estos criterios generales, habría que añadir, de manera particular, el fomento de servicios tecnológicos, propios de la situación actual, en todo el caserío del Casco Histórico.

PROPUESTAS DE ORDENACIÓN FORMAL

LA VOLUMETRÍA GENERAL: ALTURAS Y ALINEACIONES

ADVERTENCIA GENERAL

Se detallan a continuación, tanto en este apartado como en el siguiente, las propuestas en cuanto a las condiciones volumétricas y en cuanto a condiciones técnicas o estéticas de la edificación. Pero es preciso advertir que aquéllas podrán variar según el supuesto de que la actuación sea de rehabilitación o nueva edificación.

Esta eventualidad puede afectar a todos los parámetros o a alguno de ellos, por lo que las Normas Urbanísticas Particulares de cada parcela indicarán para cada supuesto las condiciones a aplicar.

LAS ALTURAS

Las Normas Generales detallarán con carácter general el número de plantas en fachada, la altura de la fachada, la altura de las plantas, las condiciones que debe darse para permitir construcciones por encima de la altura, y el régimen de utilización de los espacios bajocubierta, entreplantas y sótanos.

Como criterio general, se ha distinguido el régimen de alturas para rehabilitación o para nueva construcción.

LOS FONDOS DE LA EDIFICACIÓN: ALINEACIONES

Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales (separación parcela de espacio libre público), grafiadas en los planos, se atienen a lo siguiente:

- En las áreas de reestructuración o de remodelación, se altera la alineación oficial según planos, cediéndose el suelo sea mediante unidad de ejecución sea mediante compensación económica.
- En el resto del Casco Histórico y en las manzanas que tengan cárcava, se cederá 1,50 metros a cada lado.
- En el resto de los casos, se mantiene la alineación oficial.

Alineaciones constructivas

Las alineaciones constructivas quedan expresadas en el plano correspondiente marcando los fondos de edificación, mediante la gráfica de las propias alturas edificadas en rehabilitación o en nueva construcción.

En general el criterio ha sido la conservación de las plantas superiores en casi su totalidad. Y esto por las razones ya apuntadas de mantenimiento de las traseras y de los jardines.

LAS CONDICIONES RESTANTES DE LA EDIFICACIÓN GENERAL

Las Normas Generales enmarcan las condiciones estéticas dentro del Título de Normas de la Edificación, que recoge lo siguiente:

- Condiciones de volumetría y forma
- Condiciones de habitabilidad
- Condiciones de accesibilidad
- Condiciones estéticas
- Condiciones de seguridad

LA PROPUESTA DE NORMATIVA ESTÉTICA

Las condiciones estéticas regulan, de manera especial, lo relativo a cubiertas y fachadas en lo que responde a la composición, estructura, materiales. Con respecto a las fachadas, las normas estéticas regulan tanto las principales como las traseras, distinguiendo particularidades entre ellas. Los criterios generales utilizados son los siguientes:

- ◆ Las construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno.
- ◆ El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
- ◆ Con carácter general, a las fachadas traseras se les aplicará las condiciones estéticas establecidas para las principales, con las salvedades y excepciones indicadas.
- ◆ Los edificios destinados en su mayor parte a equipamientos y residencia cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los tramites de un Estudio de Detalle.

EL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Como ya se ha comentado, el espacio público de Elorrio, a excepción de las calles Erreka y Urarka y la plaza Gernikako Arbola, están llamados a ser reurbanizados. En este capítulo se hace referencia a tal reurbanización y a los elementos que lo componen. Sin embargo, todo lo relacionado con la señalética y rótulos de comercios incide también en el espacio público, de manera semejante al mobiliario urbano; pero este extremo tiene que ver con el espacio privado.

CRITERIOS DE DISEÑO

Consecuentemente, los criterios de diseño comprenden dos tipos de elementos que es preciso diferenciar claramente. Por un lado aquéllos que son propios de las vías públicas, tales como la pavimentación, el mobiliario urbano y la posible vegetación. Por otro lado, todos aquellos elementos que, estando en fachada o asomando al espacio público, son piezas propias de la edificación en parcela privada o destinada a un uso equipamental.

Los primeros deben regularse mediante el diseño directo de sus soluciones o mediante una regulación que afecta a la urbanización. Los segundos deben solamente regularse dentro de las condiciones de la edificación.

Criterios de la urbanización

Para encontrar un equilibrio entre la coherencia en toda actuación de este tipo y la necesaria flexibilidad, el equipo redactor, con base en otras experiencias habidas en diferentes latitudes, opina que esta aparente contradicción puede superarse mediante el empleo del mismo o similar tipo de pavimentación para todo el casco Histórico, basándose en la buena experiencia y resultados que ha dado la urbanización existente.

Por otra parte, los elementos de mobiliario urbano pueden contener un mínimo de coherencia, tal y como ya tiene previsto el Ayuntamiento. Todo ello puede verse contemplado en las Normas de carácter general. En cuanto al diseño de los espacios libres, se han realizado unos planos que sólo tienen carácter orientativo.

Condiciones de la edificación

Los elementos privados que se asoman a la vía pública que habría que regular, aparte de las condiciones propias de las edificaciones catalogadas, son los siguientes:

- Rótulos comerciales
- Marquesinas
- Persianas
- Antenas
- Salidas de aire acondicionado y similares

LAS AREAS DE INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

En todo Plan Especial de este estilo, es preciso distinguir el grado de intervención que se requiere en el espacio público. El equipo redactor entiende que una manera clara de distinguir estas actuaciones es clasificarlas por tres niveles:

- Areas de Reurbanización. Son aquéllas que únicamente necesitan una nueva pavimentación y, con ella y en su caso, renovación de redes de infraestructuras y/o mobiliario urbano; no se precisa un diseño sustancialmente nuevo del espacio ni tampoco nuevas alineaciones parcelarias.
- Areas de Remodelación. Son aquéllas que, junto a lo anterior, requieren un nuevo diseño sustancialmente distinto del existente y, en su caso, pequeños ajustes en el parcelario.
- Areas de Reestructuración. Son aquéllas que, junto a lo anterior, requieren una alteración sustancial del parcelario. En estos casos, la solución siempre discurre por la necesidad de señalar Unidades de Ejecución.

El equipo redactor entiende que, para cubrir y solucionar los problemas mencionados hasta ahora sobre la mejora de los espacios públicos, las áreas de intervención serían las señaladas en el plano correspondiente.

Veamos cada una de ellas.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-01 (ZONA NORTE SAN PÍO X KALEA)

El Area de Intervención AI-01 trata de terminar toda esa zona en consonancia con el Casco Histórico. Esto ha conducido a adoptar una solución que sigue la estructura actual de la calle Pío X. Se procurará establecer conexiones peatonales claras desde el río hasta la calle San Pío X aprovechando antiguos caminos o los nuevos marcados en el plan. El nuevo arbolado deberá permeabilizar las vistas hacia las traseras de San Pío X en sus números 06 a 30.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-02 (PLAZA LATERAL DEL PALACIO ALDAPE BEITIA)

El Area de Intervención AI-02 (Plaza lateral del palacio Aldape Beitia, en la calle Urarka) tiene una superficie de 318 metros cuadrados. Consiste en un espacio libre y se trata de dignificar el actual espacio existente.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-03 (ZONA ERREBONBILLO KALEA)

El Area de Intervención AI-03 (Zona de Errebombillo kalea y otras zonas relacionadas) trata de conseguir varios objetivos a la vez.

- Por un lado, conectar peatonalmente con parte de la zona trasera de San Pío X que, mediante el nuevo plan, se convierte en espacio libre; lo que obliga a trasladar el aprovechamiento del edificio en la esquina, dado que además no puede construir ninguno nuevo por la proximidad al río.
- Por otro lado, eliminar los edificios discordantes existentes en el lugar y de poca altura: garajes y taller. También se logra mediante el traslado de su aprovechamiento a otro sitio.
- Y, por último, dejar toda la zona fundamentalmente peatonal, a excepción de la necesaria conexión con la carretera de salida hacia el norte y hacia la zona de Labakua.

Lo fundamental para el diseño del espacio público resultante consiste en señalar en el pavimento los recorridos viarios (rodados o peatonales) que se establecen en el diseño grafado: salida de la calle Urarka, salida de la calle Erreka, salida de la calle Don Tello y franjas paralelas a estos anteriores situadas al norte y al sur enmarcando el límite del río y las murallas. En cuanto a los materiales a emplear en la pavimentación de éstas será conveniente utilizar los mismos de las

citadas calles. También se señalará en el pavimento el recorrido (rodado y peatonal) que atraviesa longitudinalmente la calle Errebonbillo.

La parada de taxis se situará delante de los números 1 a 7 de la calle Errebonbillo. Se prohíbe el aparcamiento de vehículos en toda la zona. Como alternativa, se ha diseñado como orientativo unas zonas de aparcamiento en la calle Labakua.

El arbolado se dispondrá siguiendo el curso del río y a lo largo de la fachada situada entre las calles Erreka y Don Tello.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-04 (ZONA DE CRUCE DE ELBIRA IÑURRIETA KALEA, SAN PÍO X KALEA Y ELIZBURU KALEA)

El Area de Intervención AI-04 (zona de cruce de Elbira Iñurrieta kalea, san Pío X kalea y Elizburu kalea) tiene una superficie de 1.370 metros cuadrados. Está compuesta por una Unidad de Actuación Directa en la que se obtiene espacio público.

Existirá una diferenciación nítida entre el espacio continuidad de la calle Elbira Iñurrieta y el resto del espacio.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-05 (ZONA SAN PÍO X KALEA)

El Area de Intervención AI-05 (zona San Pío X kalea) tiene una superficie de 3.040 metros cuadrados. Está compuesta por un vial que, una vez desafectado de la servidumbre como carretera, quedará sujeto a un diseño de pavimentación semejante al resto del Casco Histórico existente.

Todo el espacio viario se situará a un mismo nivel, sin diferenciación calzada acera. Se procurará que el diseño tome como base unas líneas transversales en el pavimento que coincidan con las medianeras de separación de edificios con algún grado de protección. Será de obligado cumplimiento el cambio de pavimentación en los cruces de calles y especialmente el de la entrada desde la rotonda situada a la salida de la calle. El arbolado sólo se permitirá delante de fachadas sin protección.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-06 (ZONA CRUCE DE SAN PÍO X KALEA CON ELIZBURU KALEA)

El Area de Intervención AI-06 (zona cruce de San Pío X kalea con la calle Elizburu kalea) tiene una superficie de 560 metros cuadrados. Está compuesta por un vial que, una vez desafectado de la servidumbre como carretera, quedará sujeto a un diseño de pavimentación semejante al resto del Casco Histórico existente. Además un espacio libre al lado de la ikastola.

Todo el espacio viario se situará a un mismo nivel, sin diferenciación calzada acera. Se procurará que el diseño tome como base unas líneas transversales en el pavimento del mismo modo que en la calle San Pío X.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-07 (ZONA DE ENTRADA AL CASCO HISTÓRICO DESDE NIZETO URQUIZU KALEA Y ZONA DE ACTUAL APARCAMIENTO)

El Area de Intervención AI-07 (zona de entrada al casco histórico desde Nizeto Urquizu kalea y zona de actual aparcamiento) tiene una superficie de 7.270 metros cuadrados. Está compuesta por viales, espacios libres y aparcamientos.

Se intenta dignificar este espacio, mediante una paseo al lado del río, zonas de estancia a lo largo del paseo y un aparcamiento más ordenado y con posibilidad de arbolado.

También se permite aparcamiento subterráneo.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-08 (ZONA B. BERRIO-OTXOA KALEA Y SAN JUAN KALEA)

El Area de Intervención AI-08 (zona B. Berrio-Otxoa kalea y San Juan kalea) tiene una superficie de 3.900 metros cuadrados. Está compuesta por viales.

Todo el espacio viario se situará a un mismo nivel, sin diferenciación calzada-acera.

Se procurará que el diseño tome como base unas líneas transversales en el pavimento que coincidan con las medianeras de separación de edificios con algún grado de protección. Será de obligado cumplimiento el cambio de pavimentación en los cruces de calles y especialmente el de la entrada desde la calle Arkitekto Kapelastegi.

El arbolado sólo se permitirá en la calle San Juan, procurando no tapar fachadas protegidas.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-09 (ZONA CRUCE DE ARKITEKTO KAPALASTEKI KALEA CON SAN JUAN KALEA)

El Area de Intervención AI-09 (zona cruce de Arkitekto Kapalastegi kalea con San Juan kalea) tiene una superficie de 1.210 metros cuadrados. Está compuesta por viales y espacios libres.

Es una zona cruce de calles de coexistencia peatón vehículo y el rodado de la carretera general, a la vez que la pavimentación debe servir de unión visual entre la calle de San Juan y el Palacio Tola.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-10 (ZONA ELIZBURU KALEA)

El Area de Intervención AI-10 (zona Elizburu kalea) tiene una superficie de 3.365 metros cuadrados. Está compuesta por un vial que, una vez desafectado de la servidumbre como carretera, quedará sujeto a un diseño de pavimentación semejante al resto del Casco Histórico existente.

Todo el espacio viario se situará a un mismo nivel, sin diferenciación calzada-acera.

Se procurará que el diseño tome como base unas líneas transversales en el pavimento que coincidan con las medianeras de separación de edificios con algún grado de protección. Será de obligado cumplimiento el cambio de pavimentación en los cruces de calles y especialmente el de la entrada desde la rotonda situada a la salida de la calle.

El arbolado sólo se permitirá delante de fachadas sin protección.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-11 (ZONA ELIZBURU KALEA ENTRE AMILLETA KALEA Y BELENGUA KALEA)

El Area de Intervención AI-11 (zona Elizburu kalea) trata de dar fachada a la calle Elizburu en esa zona que no posee, al paso que el aprovechamiento actual de una planta de la edificación existente de referencia 03-22-008b, se traspasa a la Unidad de Ejecución.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-12 (FINAL ELIZBURU KALEA)

El Area de Intervención AI-12 (final Elizburu kalea) tiene una superficie de 2.633 metros cuadrados. Está compuesta por un vial que, una vez desafectado de la servidumbre como carretera, quedará sujeto a un diseño de pavimentación semejante al resto del Casco Histórico existente. Y además por un espacio libre y un aparcamiento.

Se trata de resolver la parte final del Casco Histórico en su contacto con los viales rodados imprescindibles que penetran hasta ese punto.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-13 (MONTORRA KALEA)

El Area de Intervención AI-13 (Montorra kalea en la curva que rodea la parcela 03-01-001) tiene una superficie de 1.337 metros cuadrados. Está compuesta por el vial actual rectificado en parte y por el cauce de la desviación del río.

Se trata en el fondo de una rectificación de alineaciones, cuya gestión se basará en un Convenio Urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-14 (ELIZBURU KALEA)

El Area de Intervención AI-14 (Elizburu kalea entre Amilleta kalea y Kondekua kalea y parcela inmediata a Kondekua kalea) trata de concretar la determinación del Decreto de conseguir fachada continua hacia la calle Elizburu, para completar la estructura del Casco Histórico. A su vez, se intenta transferir el aprovechamiento actual de la edificación existente de referencia 03-25-001, pero sin entrar su suelo en el reparto de cargas y beneficios. De esa manera se consigue – junto al área de intervención AI-11- liberar los jardines posteriores de la calle B. Berrio-Otxoa hacia Elizburu

AREA DE INTERVENCIÓN AI-15 (PALACIO AREZPAKOTXAGA)

El Area de Intervención AI-15 (Palacio Arezpakotxaga) trata de traspasar a dominio público el jardín del palacio, según Convenio con el Ayuntamiento.

AREA DE INTERVENCIÓN AI-16 (CALLE BELENGUA)

El Area de Intervención AI-14 (calle Belengua) es prácticamente una actuación directa.

PROPUESTAS DE GESTIÓN Y PROTECCIÓN

EL PROCESO DE INTERVENCIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO

Por intervención se entiende el conjunto de actuaciones a realizar fundamentalmente de naturaleza urbanizadora o edificatoria en el Casco Histórico tanto de iniciativa pública como particular. Estas pueden estar previstas en el PER o no estando recogidas expresamente en el Programa de Actuación, se derivan de la ejecución y gestión de las determinaciones de éste.

La intervención se encauza a través de dos vías: por un lado, la concreción de las condiciones que debe tener en cuenta la actuación, lo que denominaremos como **Intervención material**; por otro, la supervisión administrativa de estas en desarrollo de las competencias municipales en lo que la normativa entiende como **Tramitación**. Las determinaciones que condicionan la intervención material vienen aducidas por consideraciones de carácter urbanístico así como de protección del Patrimonio Histórico. La tramitación administrativa pretende el control disciplinario de las actuaciones con objeto de visar su adecuación a la normativa vigente, siendo este particular el instrumento más importante para garantizar la protección del patrimonio.

La Intervención material presenta tres posibilidades:

Conservación

Conservación renovación

Renovación

En las Normas Generales se explica cada una de ellas.

LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

INTRODUCCIÓN GENERAL

El objeto de este apartado es el de establecer una propuesta de *Catálogo de Bienes Protegidos* (Listado según el Decreto 90/1998), así como el establecimiento y justificación de un régimen de protección más o menos exigente en función de la cualidad del bien a proteger.

Con respecto al régimen de protección aplicable, todos los edificios incluidos en el *Catálogo de Bienes Protegidos* estarán sujetos a lo previsto en la Ley 7/1990. Este texto legal establece dos sistemas diferenciados en cuanto a la protección. Uno con carácter general que afectando a todos los bienes no declarados individualmente “Bien Cultural Calificado” y que los sujeta por remisión expresa (artículo 28.2 y 33 de la Ley 7/1990) a los regímenes de protección establecidos en el correspondiente instrumento de ordenación urbana (el PER en el caso de Elorrio) que debe sancionar preceptivamente el Gobierno Vasco. El segundo de carácter particular para el patrimonio arqueológico y los casos de declaración individual de un bien inmueble como “Bien Cultural Calificado”, que supone la máxima protección y sujeta cualquier intervención a la autorización y seguimiento del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. En todos los casos, el régimen que puede establecer el PER tiene carácter subsidiario del establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco.

La protección del Patrimonio por el Plan Especial se garantiza mediante la articulación de una Normativa que establece las condiciones de la edificación, la vinculación del Inventario a distintos grados de protección según su interés y la normativa de protección específica (fichas de Normas Particulares de parcela) que establece las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas que contienen bienes inventariados.

Por otro lado, el *Catálogo de Bienes Protegidos* comprenderá los monumentos y edificios con valor patrimonial, los Bienes Culturales individualmente calificados, los restos de las Murallas y otros de naturaleza arqueológica así como los elementos y piezas constructivas de interés que se señalen en esta Memoria o en los planos de ordenación correspondientes.

Siguiendo con el mismo esquema expositivo utilizado en el capítulo de información, que a su vez será trasvasado también al documento de normativa general, los elementos de Patrimonio que forman el Inventario se han dividido en dos tipos:

- ◆ Patrimonio Arqueológico.
- ◆ Patrimonio Arquitectónico

A continuación, se expone de forma pormenorizada las herramientas de protección establecidas por el Plan Especial para cada tipo de elemento patrimonial, para pasar a continuación a desarrollar el contenido del Inventario y su sujeción a alguno de los regímenes de protección.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Como se ya se comentó en el apartado sobre la información de esta Memoria, toda la documentación arqueológica utilizada en este Plan se fundamenta en el Decreto 37/1998 de 10 de marzo. De él se ha extraído la información de los elementos y cualidad de los restos arqueológicos existentes y de él se deducen las medidas de protección que se articularán a través de este Plan Especial. Siendo así, el régimen previsto se fundamenta en el plano correspondiente, que se ha adecuado e interpretado al objeto de clarificar suficientemente la protección del patrimonio arqueológico propuesta por este Plan Especial. Junto a la documentación gráfica, las fichas de Normativa Particular de Parcela recogen el detalle de la protección de los restos, con su localización.

El régimen de protección está señalado en la Normativa Urbanística.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Tal y como ya se explicó en el apartado correspondiente, el Patrimonio Arquitectónico está constituido por aquellos monumentos, edificios, piezas edificadas y elementos singulares que, por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de una protección individualizada. La mayor o menor presencia en el bien de estas características y sus cualidades, obliga a una diferenciación en la técnica de protección.

La protección con respecto a los monumentos y edificios

El cuidado de cada edificio o monumento se sustancia a través del establecimiento de unos grados o niveles de protección, más o menos exigentes en cuanto a las posibilidades de intervención sobre él, que se materializa en el establecimiento de un elenco de obras que detallan pormenorizadamente cómo debe realizarse la intervención. En este sentido, las diferentes obras establecen una gradación en función de la importancia e intensidad de aquellas, en lo referente a lo que se puede realizar, lo que es autorizable bajo determinadas circunstancias y lo que está tajantemente prohibido. La protección se completa con un sistema coherente de exigencia y obligatoriedad de actuaciones cuyo objetivo no es otro que el de posibilitar la adecuación y adaptación progresiva del patrimonio arquitectónico (tenga el valor que tenga) a la normativa vigente. Todas estas herramientas que se aplican por igual a edificios inventariados o no, resumen el sistema de intervención en la edificación propuesto para este PER.

No obstante la actitud de proteger o no un edificio resulta de la decisión anterior de conservarlo, por lo que toda intervención en un edificio del Casco Histórico está delimitada por el régimen urbanístico de carácter general al que se ha adscrito éste.

En consecuencia de todo lo dicho y asumiendo la terminología del Decreto 90/1998 se establecen para el caso de edificios y monumentos cuatro niveles de protección a saber:

- ◆ Protección Especial
- ◆ Protección Media
- ◆ Protección Básica
- ◆ Sin protección

Teniendo cada nivel de protección su propio régimen, la regla general es que serán de aplicación además las contenidas en los niveles de protección más exigentes. También, la protección se aplicará con carácter general a toda la parcela. Así la normativa particular podrá excluir de ésta o vincular a otro régimen a los edificios o cuerpos de edificación que proceda.

La protección con respecto a las piezas edificadas

Como se ha indicado, los niveles de protección descritos en el apartado anterior se aplican con carácter general a toda la parcela. Por ello, todos los componentes de este quedan supeditados al régimen de aquella. No obstante, podría darse el caso de una parcela con protección básica, en el que se autoriza el vaciado parcial del edificio, exista una pieza edificada (un zaguán, una galería, una determinada estancia, la caja de escaleras, soluciones constructivas singulares, etc.) que dada su calidad, representatividad o singularidad sea susceptible de protegerse con un nivel más exigente.

En estos casos, la ficha de normativa particular recogerá tal eventualidad, indicando el grado de protección al que queda sujeto y el resto de precisiones que sea preceptivo acompañar al objeto de asegurar su protección.

La protección con respecto a los elementos de interés

Consideraremos como elementos de interés a todos aquellos componentes de la edificación o del espacio público que tienen un valor. Los Elementos objeto de protección por este PER son todos aquéllos que pertenecen a un edificio, o que estando en el espacio público son trasladables.

Sin embargo, dado el régimen de protección de los edificios, es obvio que los elementos situados en aquéllos que posean grado especial, medio o ambiental se protegerán directamente con la protección del edificio.

Por ello, se trata de establecer un elenco de todos los elementos de interés que no se sitúen dentro de una edificación con algún grado de protección. Obviamente debe ser removible y entonces, el elemento será objeto de conservación, aunque se derribe el edificio.

Los elementos de interés en el espacio público entendidos siempre como removibles, se conservarán en todos los casos.

LOS EDIFICIOS DISCORDANTES Y ELEMENTOS NEGATIVOS

Se han tratado como elementos negativos todas aquellas discordancias del Decreto 90/1998 que atienden a elementos componentes del edificio y que según la metodología de elaboración del Plan Especial se encuentran englobados en el concepto de elemento negativo; por ejemplo (cuerpos volados macizos, tratamiento de fachadas, levantes, etc.).

Los edificios y piezas discordantes

Se consideran edificios y piezas discordantes aquellos que no se adecuan al entorno del Casco Histórico de Elorrio de acuerdo con las siguientes situaciones:

- Cuando del resultado de una agregación de parcelas se produzca un cambio sustancial de la parcelación.
- Por rebasar la altura señalada como ambiental.
- Cuando no se respeten las tipologías típicas del Casco de Elorrio por motivo de una sustitución.
- Cuando la composición de las fachadas y materiales utilizados no se adecuen a la normativa vigente.
- También podrán señalarse como discordantes cuerpos de edificación que no cumplan las condiciones volumétricas.

En plano se recogen los edificios calificados como discordantes. A la vez, se han enumerado en las Normas Generales.

Los elementos negativos

La fichas de normativa particular incluirán el detalle de los elementos negativos a solucionar en todos aquellos edificios que puedan ser rehabilitados. Cada uno de ellos se relacionará con respecto al régimen aplicable que se propone a continuación:

- Elementos calificados como Impropios: deberá procederse a su eliminación total.
- Elementos calificados como Inconvenientes: deberá procederse al su traslado a un sitio que no se vea desde el espacio público.
- Elementos calificados como Disconformes: deberá procederse al cambio de su forma, cambiando el material si fuera preciso.
- Elementos calificados como Incorrectos: deberá procederse al cambio del material o color del elemento.
- Elementos calificados como Defectuosos: deberá procederse a su sustitución en el caso de que se encuentre en mal estado.

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Analizado y estudiado convenientemente el inventario del Decreto 90/1998, toca en este capítulo detallar y justificar la propuesta de Inventario del PER. En este sentido, el criterio general utilizado ha sido el de incluir todos y cada uno de los bienes incluidos en aquél, manteniendo el mismo nivel de protección. No obstante existen casos en los que como luego se verá, el equipo redactor propone alguna variación. Estas en general no reducen el nivel de protección, sino que lo amplía.

Dicho esto, la propuesta de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del PER se recoge en el Anexo I de esta Memoria.

Justificación de los cambios realizados.

Los cambios realizados responden por un lado a nuevas incorporaciones y por otro a modificaciones con respecto a lo que indicaba el Decreto.

Con respecto a las modificaciones realizadas en el Inventario del Decreto, la mayor parte responden a argumentos de puesta al día del inventario y de aplicación de la normativa de protección. Concretamente son los siguientes:

- Se ha retirado obviamente la protección a algunos edificios que han sido demolidos y que en este momento se encuentra la parcela en construcción, en solar o habiéndose demolido se conserva todavía la planta baja.
- A algunos edificios con categoría de discordantes por el Decreto se ha descalificado su discordancia, aunque se mantienen dentro del régimen de "Inadecuación Urbanística" por exceder del número de plantas previsto.
- En otros casos se ha pormenorizado la calificación en el Catálogo por motivo de afectarle la protección de sus soportales, manteniendo la protección original del Decreto para el resto del edificio.

TRAMITACIÓN Y CONTROL ADMINISTRATIVO

TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Es sabido que el éxito de un plan reside en la gestión posterior del mismo. En este sentido entendemos que uno de los puntos importantes para hacer un plan urbanístico gestionable es conseguir unas herramientas de gestión lo suficientemente claras y flexibles, y sin duda debe comenzarse esta labor por la tramitación de los expedientes de actuaciones.

Para esta propuesta se ha incidido concretamente en dos aspectos. 1) la documentación exigida para el otorgamiento de licencias. 2) el régimen de obligatoriedad y exigencia de actuaciones. Ver normativa al respecto.

ASPECTOS TEMPORALES Y ECONÓMICOS DEL PER

IDEAS GENERALES

Siendo la vigencia del Plan Especial indefinida se han previsto tres cuatrienios de trabajo encuadrando las actuaciones en cada uno de ellos en base a la estrategia de intervención del Plan. Como no podía ser de otra forma, el primer cuatrienio concentra una parte significativa de las actuaciones dada la urgente necesidad de seguir interviniendo en el Casco. La actividad se decelera sustancialmente en el tercer cuatrienio, momento propicio sin duda para la realización de un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. del Casco, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión del Plan.

El conjunto de actuaciones que se incluyen en el Plan de Actuaciones se dividen en tres grandes grupos:

- Acciones de planeamiento
- Acciones dirigidas a organizar la gestión
- Acciones en ejecución de determinaciones del planeamiento

Por su parte, el Estudio Económico pretende una valoración de los costes de las actuaciones del Plan. El documento justifica los baremos y precios utilizados. Y el objetivo general ha sido el procurar la autofinanciación de las actuaciones, al menos en cuanto a materia de aprovechamientos se refiere.

Para la valoración de las acciones de planeamiento se han tomado como precio medio los honorarios orientativos utilizados habitualmente en los Colegios de Arquitectos.

Para la fijación de los baremos y precios de las obras de urbanización, se toma como fuente la base de dato de precios actualizada al año 2003 del programa Presto para el cálculo de mediciones y presupuestos en función que nos encontremos con remodelación, reurbanización o simplemente acondicionamiento. Para ajustar los precios a la referencia unitaria realiza realizado una matriz de correlación entre los originales y su repercusión por m². El precio final se ha redondeado al número entero inmediato para evitar decimales. Siendo así, los capítulos y precios por metro cuadrado son los siguientes:

En el caso de la edificación y particularmente de los equipamientos se han tomado datos de mercado manejados por industriales de la construcción que operan en la zona, ciñendo el precio a al coste de ejecución. Para la rehabilitación de edificios se ha estimado un precio por metro cuadrado construido a partir del coste de rehabilitación de edificios semejantes.

El equipo redactor entiende que esta Memoria describe y justifica suficientemente lo pedido.

En Pamplona, marzo de 2006

Fdo: José María Ordeig Corsini
Arquitecto

Jesús Sola Jiménez
Abogado y Geógrafo urbano

Por orden y representación personal y de Javier Martínez Callejo y Luis Sola Jiménez

**ANEXO. JUSTIFICACIÓN DE LAS VARIACIONES DEL
CATÁLOGO**

Nuevos edificios protegidos señalados por el PER

referencia	calle y número	número	Decreto 90/1998	protección propuesta por el PER	precisiones del PER
03-09-003	Erreka	19		Básica	
03-01-004	Urarka	08		Básica	
03-17-009	B. Berrio-Otxoa	17		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-15-001b	Don Tello	11		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-10-002	Erreka	13		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-14-010	San Pío X	16		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-14-009	San Pío X	18		edificio con piezas	la protección se vincula a toda la fachada (4)(en azul)
03-14-008	San Pío X	20		edificio con piezas	la protección se vincula a toda la fachada (4)(en azul)
03-14-006	San Pío X	24		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-12-012	San Pío X	52		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-12-014	San Pío X	56		edificio con piezas	la protección se vincula a la planta baja y primera

Edificios con protección básica en planta bajo y/o primera en el Decreto 90/1998 que pasan a edificios con elementos en el PER

referencia	calle	número	protección propuesta por el PER	precisiones del PER
03-17-005B.	Berrio-Otxoa	09	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y a la
03-17-008B.	Berrio-Otxoa	15	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-17-013B.	Berrio-Otxoa	25	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-17-017B.	Berrio-Otxoa	33	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-26-010B.	Berrio-Otxoa	41	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-30-002B.	Berrio-Otxoa	47	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-10-010Don	Tello	04	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-15-004Don	Tello	05	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-15-001Don	Tello	11	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-28-002Elizburu		20	edificio con piezas protegidas	en la planta baja
03-10-007Erreka		05	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-10-002Erreka		13	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-07-001Erreka		18	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-23-006San Juan		13	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja
03-23-007San Juan		15	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-23-008San Juan		17	edificio discordante, pero con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja. La discordancia
03-11-003San Pío X		04	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-14-015San Pío X		06	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-14-010San Pío X		16	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-14-006San Pío X		24	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-14-005San Pío X		26	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-12-010San Pío X		48	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
03-12-012San Pío X		52	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1) y primera
03-04-003Urarka		07	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja
03-04-002Urarka		09	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja (1)(en azul)
23-14-004Urkizuaran		13	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja

Nuevos edificios señalados como discordantes por motivos de altura o tipología por el PER

referencia	calle y número	número
03-26-011	Arkitekto Kapelastegi	04
03-17-002	B. Berrio-Otxoa	03
03-17-006	B. Berrio-Otxoa	11
03-17-008	B. Berrio-Otxoa	15
03-17-012	B. Berrio-Otxoa	23
03-17-013	B. Berrio-Otxoa	25
03-17-018	B. Berrio-Otxoa	35
03-33-001	Elizburu	40
03-33-005	Elizburu	46
03-14-018	Errebonbillo	05
03-08-002	Erreka	02
03-08-001	Erreka	04
03-07-006	Erreka	08
03-25-002	Kondekua	01
03-19-001	Músiko Arriola	01
03-26-006	San Juan	14
03-23-007	San Juan	15
03-23-008	San Juan	17
03-14-012	San Pío X	12
03-01-003	Urarka	10

Discordancias indicadas por el Decreto 90/1998 que se han tratado como elementos negativos por el PER

referencia	calle	número	discordancias tratadas como elementos negativos en el PER
03-26-011	Arkitekto Kapelastegi	04	Discordante vuelo de alineación
03-17-002	B. Berrio-Otxoa	03	Discordantes los levantes
03-17-005	B. Berrio-Otxoa	09	Básica en planta baja y discordante luces laterales sobre parcela 03-17-004
03-22-006	B. Berrio-Otxoa	10	Discordante tratamiento de fachada del levante
03-17-006	B. Berrio-Otxoa	11	Discordantes los levantes
03-17-009	B. Berrio-Otxoa	17	Discordante cuerpos volados macizos
03-17-012	B. Berrio-Otxoa	23	Discordante tratamiento de la planta baja
03-17-016	B. Berrio-Otxoa	31	Discordante cuerpos volados macizos
03-17-017	B. Berrio-Otxoa	33	Básica en planta baja y discordante cuerpos volados macizos
03-17-018	B. Berrio-Otxoa	35	Discordante miradores
03-17-019	B. Berrio-Otxoa	37	Discordante miradores
03-17-020	B. Berrio-Otxoa	39	Discordante miradores
03-26-010	B. Berrio-Otxoa	41	Básica en planta baja y discordante terrazas laterales
03-14-017	Errebonbillo	03	Discordante tratamiento de bajos
03-14-018	Errebonbillo	05	Discordante los miradores
03-11-001	Erreka	01	Discordante los miradores
03-08-002	Erreka	02	Discordante cuerpos volados macizos
03-10-007	Erreka	05	Básica en planta baja y discordantes balconadas
03-25-002	Kondekua	01	Discordante el acceso lateral
03-23-004	San Juan	09	Discordante cuerpos volados macizos
03-23-006	San Juan	13	Básica en planta baja y discordante cuerpos volados macizos
06-09-004	San Pío X	19	Discordante el tratamiento de fachada
03-27-005	San Roke	02	Discordante el acceso en fachada lateral
03-04-005	Urarka	03	Discordante la balconada y miradores de la fachada trasera

Discordancias inidicadas por el Decreto ya solucionadas o que han desaparecido

referencia	calle	número	discordancias ya solucionadas
03-10-002	Erreka	13	Básica en planta baja y discordante cuerpos volados macizos

Edificios protegidos pro el Decreto 90/1998 que varían su protección el PER en base a las circunstancias actuales

referencia	calle	número	Decreto 90/1998	protección propuesta por el PER	precisiones del PER
03-12-013	San Pío X	54	Media	edificio con piezas protegidas	la protección se vincula a la planta baja
06-08-006	San Pío X	27	Básica	Media	