

**Escrito de alegaciones EAJ-PNV
Plan Especial del Casco Viejo**

**AL ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE LA NOBLE VILLA DE
PORTUGALETE**

la **JUNTA MUNICIPAL DE EAJ-PNV DE PORTUGALETE, EXPONE:**

I.- Que mediante Decreto de Alcaldía de 20 de enero de 2014, publicado en el BOB núm. 25, de 6 de febrero de 2014, se aprobó inicialmente Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete (URPI-1), sometiéndose el expediente a información pública por espacio de 20 días.

II.- Que, mediante Decreto de Alcaldía de 12 de febrero de 2014, publicado en el BOB núm. 34, de 19 de febrero de 2014, se ha acordado ampliar hasta el día 1 de abril de 2014, el plazo de información pública al que está sometido este Plan Especial del Casco Viejo aprobado inicialmente.

III.- Que, en representación de la Junta Municipal EAJ-PNV de Portugalete, haciendo uso de la posibilidad legal que establece el trámite de información pública para la formulación de alegaciones, y con la finalidad de defender los intereses públicos del municipio de Portugalete y de sus ciudadanos, especialmente, de los numerosos vecinos del Casco Viejo afectados y perjudicados por las determinaciones de este Plan Especial, cuya tramitación entendemos ha de **suspenderse o paralizarse**, a fin de que se modifique sustancialmente su contenido y se elabore de un **nuevo documento** con la debida **participación ciudadana**, formulo dentro del plazo de información pública al efecto conferido, las siguientes:

ALEGACIONES

PREMILIMINAR.- FINALIDAD Y ESTRUCTURA DEL PRESENTE ESCRITO DE ALEGACIONES.

Desde EAJ-PNV de Portugalete somos conscientes del estado de **preocupación ciudadana** que ha creado el Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete elaborado a instancias del equipo de gobierno, sin contar con el exigible proceso de participación ciudadana, y aprobado inicialmente por el Sr. Alcalde-Presidente mediante Decreto de Alcaldía de 20 de enero de 2014.

La redacción de Plan Especial del Casco Viejo es una oportunidad única de la que dispone la Corporación municipal para analizar la realidad de partida de nuestro Casco Histórico y decidir, entre todos, hacia dónde se quiere orientar el modelo de ordenación deseado para el mismo a efectos de crear un marco de futuro que pueda atender las necesidades de toda índole demandadas por sus ciudadanos, en este caso, olvidadas, dadas las numerosas peticiones y quejas vecinales en relación a su contenido que demandan su suspensión o modificación sustancial.

De ahí que, desde la Junta Municipal EAJ-PNV de Portugalete, en la vocación en la que trabajamos de servicio a la ciudadanía, y en atención a que se elabore un Plan Especial que recoja las necesidades públicas y vecinales de la zona del Casco Viejo, hayamos realizado un análisis exhaustivo de los documentos integrantes del Plan Especial del Casco Viejo aprobado inicialmente a todos sus niveles, del que se desprenden las siguientes **deficiencias e infracciones**, generadoras de cuantiosas **afecciones y perjuicios** susceptibles de ser incluso reclamables e indemnizables, que conforman cada uno de los bloques alegatorios articulados por medio de este escrito:

1.- En cuanto al Modelo de ordenación urbanística previsto por el Plan Especial (Alegación Primera):

1.1.- Edificios disconformes y discordantes con el planeamiento en régimen de fuera de ordenación o asimilable:

A.- Declaración improcedente e injustificada de seis de edificios, no integrados en el Casco Histórico o Conjunto Monumental de Portugalete y excluidos del Área de Rehabilitación Integrada, como disconformes con el planeamiento urbanístico y objeto de derribo (núms. 24, 26, 28, 30 de la calle Manuel Calvo y núms. 01 y 03 de la calle Sotera del Mier), sujetos a derecho de tanteo y retracto y a fines expropiatorios.

B.- Declaración improcedente e injustificada de un gran número de edificios sitios, tanto en el Casco Histórico o Conjunto Monumental de Portugalete como en el Área de Rehabilitación Integrada, como disconformes con el planeamiento urbanístico por exceso de altura y número de plantas.

C.- Edificios discordantes con el planeamiento urbanístico en el Casco Histórico o Conjunto Monumental (núm. 2 de la calle Santa María, núm. 25 de la calle Víctor Chavarri, núm. 12 de la calle Manuel Calvo, Gimnasio Colegio Santa Ana y núm. 5 de la calle Casilda Iturrizar) y necesidad de instar al Gobierno Vasco la modificación del artículo 17 del Decreto 29/1996 y de su Listado 4 anexo.

1.2.- Supresión o limitación del uso de vivienda en plantas bajas, para su reserva a usos de actividades económicas diferentes al residencial, que afecta a las actuaciones de nueva edificación del Conjunto Monumental o Casco Histórico y a todas las edificaciones con frente a la ría del "Muelle Churruca" y a la calle María Díaz de Haro que cuentan actualmente con este uso en dicha altura.

1.3.- Eliminación del uso residencial en los espacios o plantas bajo cubierta en los edificios del Conjunto Monumental o Casco Histórico, en agravio comparativo con la manzana en bloque "Muelle Churruca".

1.4.- Delimitación de una **Actuación aislada para la zona de la estación de ferrocarril de Renfe** en la que se contempla la construcción de un edificio de enorme edificabilidad (30.000 m2) para uso equipamental y terciario (establecimientos hoteleros, comerciales, etc.), cuya ejecución supondría un elevado coste para el Ayuntamiento, y en la que se contempla la afección de los edificios núms. 1 y 3 de la calle Sotera de la Mier.

2.- En cuanto a los edificios protegidos incluidos en el Catalogo del Plan Especial (Alegación Segunda):

2.1.- Inadecuación o extralimitación del Catalogo del Plan Especial respecto disposiciones normativas vinculantes aprobadas en desarrollo de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, al producirse cambios sustanciales respecto a edificios protegidos y catalogados por el Decreto 29/1996 del Gobierno Vasco.

2.2.- Descatalogación masiva de edificios comprendidos en el Área de Rehabilitación Integrada, no afectados ni protegidos por el Decreto 29/1996 del Gobierno Vasco.

2.3.- Ausencia de justificación y motivación en el Plan Especial de la catalogación de edificios protegidos mediante Estudio específico o individualizado, con desconocimiento de los titulares de estos inmuebles de las razones de su protección y una notable limitación o restricción de sus derechos como propietarios.

3.- En cuanto al Programa de Participación ciudadana (Alegación Tercera): No se ha seguido realmente el proceso de participación ciudadana mínimo exigible y debido, atendiendo a la naturaleza y entidad del Plan Especial como el nos ocupa.

4.- En cuanto a las Fichas de Unidades Edificatorias del Plan Especial (Alegación Cuarta): Existen errores, lagunas o indeterminaciones

en lo referido a la información sobre las características de la edificación y en lo concerniente a los parámetros de ordenación propuestos.

5.- En cuanto al Programa de Actuaciones y Estudio Económico Financiero del Plan Especial (Alegación Quinta): Ausencia en el Programa de Actuaciones y en el Estudio Económico Financiero del Plan Especial de las determinaciones legalmente exigibles según la normativa de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y contenido deficiente e insuficiente del Estudio Económico Financiero.

6.- En cuanto al Plan Estratégico del Casco Histórico (Alegación Sexta): Se aprueba inicialmente el Plan Especial sin haberse esperado a la elaboración Plan Estratégico del Casco Histórico, contratado por el Ayuntamiento con el consiguiente gasto público inherente al mismo, lo que resulta totalmente incoherente y absurdo pues el resultado de los trabajos del Plan Estratégico se tendría que incorporar a un Plan Especial ya definido y aprobado.

A la vista de todas estas **deficiencias y vulneraciones de la legalidad vigente** en las que incurre el Plan Especial, y que desarrollaremos pormenorizadamente y en detalle a lo largo del presente escrito, no sorprende en absoluto el rechazo o estado de alarma social que ha generado en los vecinos/as afectados este Plan especial aprobado inicialmente por el Sr. Alcalde-Presidente, del que solicitamos su paralización y, en todo caso, su modificación sustancial, con inicio de un nuevo procedimiento para la elaboración de un nuevo documento inicial, que cuente con la debida participación ciudadana y en el que, verdaderamente, se tenga en cuenta a los vecinos/as de nuestro municipio y a los diferentes agentes sociales de Portugalete.

PRIMERA- MODELO DE ORDENACION URBANISTICA PREVISTO POR EL PLAN ESPECIAL.

1.1. EDIFICIOS DISCONFORMES Y DISCORDANTES CON EL PLANEAMIENTO EN REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION o ASIMILABLE.

En la ordenación urbanística de carácter pormenorizado establecida por la Memoria del Plan Especial para los ámbitos regulados en el mismo (Conjunto Monumental o Casco Histórico, Área de Rehabilitación Integrada y resto del ámbito de la zona definida por el planeamiento general como URPI-1), plasmada en los artículos correspondientes de su Normativa Urbanística, se establecen de forma inmotivada una serie de determinaciones en orden a calificar un gran número de edificios en **régimen de fuera de ordenación** por su total **disconformidad** con el planeamiento, o en **situación asimilable a este régimen** de fuera de ordenación por su **parcial disconformidad** con el planeamiento en cuanto a su **altura y número de plantas**, e incluso **alineaciones**, con los consecuentes **daños y perjuicios** que ello conlleva para los vecinos/as propietarios de estos inmuebles, no compensados económicamente en el Estudio Económico Financiero del Plan.

A.- Declaración improcedente e injustificada de seis de edificios, no integrados en el Casco Histórico o Conjunto Monumental de Portugalete y excluidos del Área de Rehabilitación Integrada, como disconformes con el planeamiento urbanístico (núms. 24, 26, 28, 20 de la calle Manuel Calvo y núms. 01 y 03 de la calle Sotera del Mier), sujetos a derecho de tanteo y retracto.

Dentro del apartado 7.1.2 de la Memoria del Plan Especial "*Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado*", se establecen los distintos regímenes urbanísticos de la edificación, entre los cuales se encuentra el **Régimen de disconformidad con el planeamiento urbanístico** de edificios que no se ajustan a la ordenación establecida:

"Disconforme:

Se aplica este régimen a edificios, construcciones, instalaciones y usos expresamente señalados por el Plan Especial que, de acuerdo con el artículo 101.3.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, deben ser considerados como disconformes con el planeamiento urbanístico por no ajustarse a la ordenación establecida, y para los que el Plan no prevé su desaparición ni fija un plazo para la misma. Complementariamente a lo señalado en la legislación, el Plan Especial desarrolla el régimen de actuaciones posibles en los edificios así señalados.”

Este régimen de disconformidad con el planeamiento urbanístico se encuentra regulado en el apartado c) del artículo 18 de la Normativa Urbanística del Plan Especial “*Determinación del régimen*”, de la siguiente forma:

“c) Disconformes con el planeamiento:

- *Se encuadran en este régimen los supuestos de edificios, construcciones, instalaciones y usos que, de acuerdo con el artículo 101.3.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, deben ser considerados como disconformes con el planeamiento urbanístico por no ajustarse a la ordenación establecida, y para los que el Plan no prevé su desaparición ni fija un plazo para la misma.*

- *Los edificios, construcciones, instalaciones y usos vinculados a este régimen son expresamente señalados por el Plan Especial en la documentación gráfica, y son los siguientes:*

- *C/ Sotera de la Mier 01 (referencia PE: 24-36-03-01).*

- *C/ Sotera de la Mier 03 (referencia PE: 24-36-05-03).”*

Es decir, nos encontramos ante dos edificios (núms. 01 y 03 de la calle Sotera del Mier) a los que se les aplica la categoría de **disconformidad con la ordenación urbanística** establecida, con carácter general, en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante, **LSV**) que engloba, según el apartado 3 de dicho precepto, tres grupos (fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento urbanístico y preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada) y, en concreto, ante la figura de los edificios disconformes con el planeamiento urbanístico prevista en el artículo 101.1. 3 b) de esta LSU, en la que los edificios están destinados a su **desaparición o derribo**, a pesar de no requerirse de forma inmediata ni fijarse un plazo determinado para ello.

A su vez, y de forma rocambolesca, el Plan Especial también declara como **disconformes con el planeamiento urbanístico** cuatro edificaciones de la calle Manuel Calvo (núms. 24, 26, 28, 30) que, junto a los inmuebles anteriores (núms. 01 y 03 de la calle Sotera del Mier), quedan sujetos al derecho de adquisición preferente de **tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento**, a efectos de lo determinado en el artículo 177 e) de la LSV, esto es, a efectos de su **expropiación por motivos urbanísticos** y de su integración en el patrimonio público municipal del suelo, todo ello según lo señalado expresamente en el artículo 38 de la Normativa Urbanística del Plan Especial "*Derechos de tanteo y retracto*":

"Artículo 38. Derecho de tanteo y retracto

1. De acuerdo con el artículo 125 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, quedan sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor del Ayuntamiento de Portugalete las transmisiones onerosas de los siguientes inmuebles, sean terrenos, edificaciones, viviendas, locales u otros predios:

De acuerdo con el artículo 125.1.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, los incluidos dentro del Área de Rehabilitación Integrada delimitada dentro del ámbito de este Plan Especial y que son disconformes con el planeamiento urbanístico por exceso de altura o rebase de las alineaciones establecidas. Fuera de los límites del ARI quedan sujetos a derecho de tanteo y retracto los inmuebles siguientes a los efectos de lo determinado en el artículo 177.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV y que son considerados a todos los efectos como disconformes con el planeamiento urbanístico:

- *C/ Manuel Calvo 24 (referencia PE: 24-36-01-24).*
- *C/ Manuel Calvo 26 (referencia PE: 24-36-02-26).*
- *C/ Manuel Calvo 28 (referencia PE: 24-36-04-28).*
- *C/ Manuel Calvo 30 (referencia PE: 24-36-06-30).*
- *C/ Sotera de la Mier 01 (referencia PE: 24-36-03-01).*
- *C/ Sotera de la Mier 03 (referencia PE: 24-36-05-03).*

2. Los bienes obtenidos mediante derecho de tanteo y retracto se integrarán en el Patrimonio Municipal de Suelo (artículo 113.1.f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV). En cuanto a su procedimiento de obtención y plazos se estará a lo estipulado en la mencionada Ley y Decretos de desarrollo."

Como consecuencia de estas determinaciones, se condena a estas seis edificaciones de carácter residencial a su **derribo y desaparición** de la

escena urbana, **sin que haya motivo ni imperativo legal alguno** que obligue al Ayuntamiento a declarar estos inmuebles, a todos los efectos y en su integridad, como disconformes con el planeamiento urbanístico, dado que **no se encuentran incluidos en el Casco Histórico o Conjunto Monumental de Portugalete** y, por tanto, no les es de aplicación el régimen de discordancia del artículo 17 del Decreto 29/1996, de 6 de febrero (BOPV nº 36, de 20 de febrero de 2006), por el que se califica como Bien Cultural, el Casco Histórico de Portugalete (Bizkaia), con la categoría de Conjunto Monumental, y se fija su régimen de protección (en lo sucesivo, Decreto 29/1996).

Como prueba evidente de su desaparición de la ordenación urbanística es que **no se contempla para estos edificios ninguna Ficha de Unidad Edificatoria** a fin de posibilitar su rehabilitación, renovación y/o sustitución, careciendo por ende de parámetros urbanísticos que habiliten su gestión, desarrollo y ejecución urbanística.

Además, en la Memoria del Plan Especial no se hace ni las más mínima referencia a la razones que sustentan esta decisión de declarar estos seis edificios en disconformidad con el planeamiento urbanístico, que descansa en el **ámbito pura y estrictamente municipal** al no estar afectada esta zona por el ámbito regulado en el Decreto 29/1996 del Gobierno Vasco, infringiéndose con esta total **ausencia de justificación y motivación** el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos (art. 9.3 Constitución) que, en materia del planeamiento, se traduce en exigencia de dotar de racionalidad a las determinaciones del planeamiento urbanístico (principio de racionalidad y buen sentido de la ordenación urbanística).

En realidad, esta decisión obedece mas bien a **motivos de mera conveniencia y oportunidad** -no de legalidad-, relacionados con la adquisición por parte del Ayuntamiento de estos edificios, mediante el posible ejercicio de los **derechos de tanteo y retracto** que se reserva a su favor y que, a su vez, faculta al Ayuntamiento para su **expropiación por motivos**

urbanísticos, a efectos de la ejecución del ámbito de actuación pública delimitado para la zona de la estación de ferrocarril de Renfe en la que se contempla la construcción de un edificio de enorme edificabilidad (30.000 m²) para uso terciario y equipamental, al que haremos referencia en el apartado 1.4 de la presente Alegación.

Esta situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico que avoca a estos edificios en un futuro a su **desaparición y derribo**, así como a su **adquisición** de forma gradual y paulatina **por el Ayuntamiento** con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y a fines expropiatorios, causa enormes **afecciones y perjuicios** desde una triple vertiente:

- de **índole económico**, dado el elevado coste de adquisición de estos edificios para las arcas municipales, difícil de sufragar, no compensado con plusvalías procedentes de la acción urbanística ya que estamos ante actuaciones de carácter público que deberán ser promovidas y financiadas por el Ayuntamiento.
- de **índole práctico**, dado que ya existen actualmente diversos inmuebles en el ámbito del Casco Viejo adquiridos por el Ayuntamiento, a través de su sociedad municipal SURPOSA, y
- de **índole social**, dado el buen número de vecinos afectados que se quedarán sin vivienda -lo que resulta absolutamente inaceptable y reprobable desde del punto de vista moral y ético-, con el lógico y comprensible estado de rechazo y alarma social que crea esta medida totalmente innecesaria y arbitraria.

En este último aspecto, la disconformidad con el planeamiento urbanístico de estas edificaciones trae consigo **limitaciones o restricciones singulares de los derechos legítimos de los propietarios** afectados que ven sus edificaciones y, en consecuencia, sus viviendas, en peligro de derribo y desaparición, lo que limita enormemente su uso y disfrute así como su posibilidad actual de venta, al reducirse a la mínima expresión el valor patrimonial de sus pisos.

Estas limitaciones o restricciones singulares, que no tiene la obligación de soportar los vecinos/as afectados puesto que no existe obligación legal alguna de dejar estos edificios en régimen disconformidad con el planeamiento urbanístico, pueden ser **susceptibles de indemnización** por aplicación del supuesto previsto en el apartado b) del artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLRSL), según el cual dan lugar al derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de *"Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa."*,

Asimismo, y dado que estos edificios no están en disconformidad con el planeamiento conforme al vigente Plan Especial del Casco Viejo, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Portugalete con fecha 14 de julio de 1992 (BOPV, de 8 de septiembre de 1994 y BOB de 4 de septiembre de 1992), y que ahora es objeto de revisión por el nuevo Plan Especial, esta decisión pueda dar lugar a **indemnizaciones** por **alteración del planeamiento** limitativa del uso, disfrute y vida útil de las edificaciones, en virtud de lo previsto en el apartado a) del citado artículo 35 del TRLRSL según el cual, da lugar al derecho de indemnización:

"a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil."

Todas estas afecciones y limitaciones van en contra del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que debe presidir la actuación de los

poderes públicos, consagrado en el artículo 2 del TRLS, y del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna recogido en el artículo 4 de este TRLS, dentro de las condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos.

B.- Declaración improcedente e injustificada de un gran número de edificios sitios, tanto en el Casco Histórico o Conjunto Monumental de Portugalete como en el Área de Rehabilitación Integrada, como disconformes con el planeamiento urbanístico por exceso de altura y número de plantas.

En el apartado 6.1.3 de la Memoria del Plan Especial "Criterios Particulares", integrado en el punto 6 "Estrategia y Objetivos para la Revisión del Plan Especial" y 6.1 "Diagnóstico y Objetivos", se establecen los objetivos específicos en cuanto a **volumetría y altura de las edificaciones**:

"En cuanto a la altura de la edificación como se vio en la información resulta homogénea y diferente según el ámbito en el que nos situemos. Por ello, se propone como criterio general la asignación particular de la altura de la edificación a cada parcela o unidad edificatoria, estando ello supeditado a las circunstancias propias de cada manzana y ámbito. De acuerdo con este criterio principal se propone específicamente lo siguiente:

- *En la zona no monumental de tipologías edificatorias contemporáneas se propone utilizar el criterio desarrollado por el Plan General para manzanas de edificación análoga fuera del ámbito del Plan Especial.*

- *Para el caso de la línea de manzanas entre la calle María Díaz de Haro y el Muelle de Churruca, se propone, salvando los casos de edificios protegidos, la altura ambiental de B+5 como criterio de trabajo, pudiendo ser matizado al caso.*

- *Finalmente, en el Conjunto Monumental se propone la asignación al caso de las alturas de B+3 y B+4, eso sí, cercenando la posibilidad de levantar una nueva altura mediante el recrecimiento del espacio de bajo cubierta, como ha sucedido en no pocos casos en el pasado y ello a partir de la limitación del uso residencial del bajo cubierta y especialmente en la limitación estricta de la disposición del arranque de la cubierta con respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior y su incidencia en fachada."*

En consonancia con este criterio de marcar, de manera globalizada, una altura máxima limitada para los edificios del Casco Histórico o Conjunto

Monumental y de la manzana situada entre la calle María Díaz de Haro y el "Muelle de Churruca", en el apartado 8.1.1 de la Memoria "*Determinaciones para todo el ámbito del Plan Especial*" se determina un número máximo de plantas de la edificación para todo el ámbito de este Plan Especial:

"NÚMERO DE PLANTAS

Por otro lado, de forma particular y concreta para cada unidad edificatoria o parcela en su caso, se establece para todo el ámbito del Plan Especial el número de plantas máximo de la edificación. Para este parámetro se utiliza el mismo grafismo utilizado por el Plan General.

Para el caso del Conjunto Monumental, de cara al establecimiento del número de plantas, se adopta como criterio la altura definida como ambiental por el Decreto 29/1996, no obstante, se aplica de forma particular al caso teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- *Altura actual y grado de disconformidad con la altura ambiental.*
- *Altura de los edificios colindantes.*
- *Altura general del tramo de la calle donde se sitúa el edificio y grado de disconformidad con la altura ambiental.*
- *Altura de los edificios protegidos*

Lo mismo sucede con los edificios con frente a la Ría en cuanto a la consideración de los criterios. En este caso existe un número importante de edificios que exceden la altura ambiental definida en el Decreto 29/1996 siendo esta realmente no inferior a $B+4+bc$. Dados los supuestos de disconformidad y buscando una homogeneidad de todo el frente de la Ría, se propone para estos edificios la altura de $B+4+bc$, determinado una altura menor para aquellos edificios que actualmente no llegan al número de plantas establecido como ambiental por el mencionado Decreto. Los edificios protegidos quedan con la misma altura actual."

En el caso del Casco Histórico o Conjunto Monumental, esta limitación en cuanto altura y número de plantas a la que deben adecuarse los edificios no protegidos se efectúa en función de la media de la altura de los inmuebles catalogados con Nivel 3 de Protección Básica de la misma calle, considerada como de conservación ambiental, como así lo exige el artículo 56.2 "*Altura de la edificación*" del Capítulo II "*Zona de Ordenanza Casco Histórico*", Título IV "*Normas de Edificación y Usos*", de la Normativa Urbanística el Plan Especial: "*Con carácter general, se mantendrán las alturas a alero y a cumbrera de la preexistencia, salvo que éstas superen la media de las de los inmuebles*

considerados como de conservación ambiental (protección básica) de la misma calle, a la que deberán adecuarse”.

Pues bien, con estas disposiciones contenidas en su Memoria, lo que hace el Plan Especial es **recortar considerablemente y de manera generalizada la altura y número de plantas actual de los edificios no protegidos** en el Catalogo del Plan, hasta la altura y número de plantas máxima permitido en el Casco Histórico o Conjunto Monumental (Planta Baja + 3 o 4 Plantas superiores, dependiendo de la calle en la que se sitúen) y en la manzana del bloque edificatorio con frente a la Ría del “Muelle Churruca” (Planta Baja + 4 Plantas superiores + Bajo cubierta) comprendida en el Área de Rehabilitación Integrada (ARI), bajo el pretexto de buscar su homogeneidad y adecuación tipológica y volumétrica con los edificios protegidos y catalogados que quedan con la misma altura.

Ello significa en la práctica que, en caso de que los propietarios de estas edificaciones afectadas por estas determinaciones limitativas en cuanto a altura y número de plantas de los inmuebles no protegidos del Casco Histórico y del “Muelle Churruca”, deseen (por conveniencia) o tengan la necesidad imperiosa (por deterioro y ruina de las edificaciones o por catástrofe natural) de proceder a la rehabilitación total y completa de sus inmuebles o a su sustitución por edificaciones de nueva planta, tengan que **demoler** estas **plantas altas** declaradas como **disconformes con el planeamiento** por exceso de altura (en situación asimilable a la de fuera de ordenación), **desapareciendo** con ello **las plantas altas de un importante número de edificios residenciales que superan esta altura ambiental** (plantas cuarta, quinta, sexta o séptima, dependiendo de la zona).

Esta **decisión global de eliminar las plantas altas** del tejido edificatorio de todos los inmuebles no protegidos del “Muelle Churruca” y del Conjunto Monumental que no se acomoden a dicha altura ambiental máxima, es **de competencia y responsabilidad pura y estrictamente municipal**, dado que el artículo 16.2 Decreto 29/96 del Gobierno Vasco en el que se

define esta altura ambiental para el Casco Histórico de Portugalete no es de aplicación a los edificios que quedan fuera de su ámbito, como es el caso del "Muelle Churruca" integrado en el ARI y excluido de la delimitación del Conjunto Monumental y, de otro lado, solo es de aplicación orientativa –no obligatoria- para los elementos del centro del Casco Histórico adscritos al régimen de elementos sustituibles de este Decreto 29/1996.

Con esta **decisión injustificada e inmotivada**, entendemos que se pretende negar la realidad y diversidad edificatoria existente en la actualidad en el Casco Viejo de Portugalete y que forma parte de su paisaje urbano consolidado desde hace muchísimos años, para pretender obtener un supuesto beneficio paisajístico o medioambiental que cercena el devenir futuro de gran número de edificaciones afectadas por estas determinaciones.

La pretensión de que estos edificios sean completamente **descabezados** y se reconstruyan con hasta, en algunos casos, tres plantas menos de altura, aparte de estar alejada de la realidad, es del todo **inviable desde el punto de vista económico y de gestión urbanística**, pues los propietarios no van promover la rehabilitación, renovación o sustitución de sus edificios para rebajarlos en altura y eliminar su número de plantas, con la consecuente disminución en ocupación, volumetría y edificabilidad y reducción del tamaño de sus viviendas (para que entre las mismas viviendas en un edificio con una, dos o tres plantas menos, se tiene que reducir necesariamente la superficie de las viviendas actuales), sin contar las cuantiosas repercusiones económicas que ello conlleva para el "bolsillo" de los vecinos/as titulares de estos inmuebles.

En vez de ir descabezando edificios y evitar querer afrontar la realidad del entorno urbano de nuestro Casco Viejo, lo que debería propugnar el Plan Especial es su regularización y homogenización en la medida de lo posible, sin adoptar para ello estas medidas drásticas de eliminación de alturas y número de plantas y sin crear estas enormes afecciones hacia los vecinos/as de nuestro municipio.

En definitiva, el criterio de marcar la altura de todas estas edificaciones en base a la ambiental del Decreto 29/1996 del Gobierno, sin tener que estar obligado legalmente a ello, es lo más utópico y arbitrario que puede haber en este tipo de documento urbanístico pues para nada contribuye a su finalidad de regeneración y rehabilitación del patrimonio edificado, sino todo lo contrario, ya que en vez de reactivarse, se ve totalmente entorpecida en base a determinaciones inviables de difícil o imposible cumplimiento, dadas las importantes consecuencias perniciosas que se derivan de las mismas.

Esta problemática provocada por la supresión de la ordenación urbanística de las plantas altas de las edificaciones, se ve agravada aun más si tenemos en cuenta que las edificaciones de las manzanas en bloque del "Muelle Churruca" con frente marítimo a la Ría y al entorno del Puente Colgante, quedan también disconformes con el planeamiento urbanístico por **rebase de las alineaciones** normativas establecidas por el Plan Especial.

Como se desprende de las determinaciones gráficas volumétricas de las Fichas de las Unidades Edificatorias del "Muelle Churruca", las alineaciones actuales de estos edificios con frente marítimo al "Muelle Churruca" quedan modificadas por el Plan Especial, dado que su alineación constructiva máxima permitida se retrasa en unos dos metros hacia la calle María Díaz de Haro, con la consiguiente disminución de su volumen edificatorio y de aprovechamiento urbanístico en caso de sustitución.

Estos edificios en manzana del "Muelle Churruca" incluidos dentro del ARI, disconformes con el planeamiento urbanístico por exceso de altura y rebase de las alineaciones, están además afectados por los **derechos de tanteo y retracto** que el Ayuntamiento se atribuye su favor, tal y como preceptúa el artículo 38. a) de la Normativa Urbanística del Plan Especial "*Derechos de tanteo y retracto*", en la línea de adquisición de inmuebles con cargo a las arcas públicas municipales seguida igualmente por el Plan para los edificios núms. 24, 26, 28, 20 de la calle Manuel Calvo y núms. 01 y 03 de la

calle Sotera del Mier, y que viene siendo una práctica habitual desde hace muchos años del Ayuntamiento por medio de la sociedad municipal SURPOSA.

Todos estos inconvenientes y afecciones creados, sin motivación alguna, para un importe número de edificios del Casco Histórico y del Muelle "Churruca" que quedan en situación de disconformidad con el planeamiento y, por consiguiente, fuera ordenación, derivan en **limitaciones o restricciones singulares de los derechos legítimos de los propietarios** afectados, que ven identificadas sus construcciones como "edificios de tercera" y reducida de forma manifiesta la posibilidad de actuación en sus propios inmuebles, fundamentalmente en cuanto al aprovechamiento urbanístico y ocupación, al no poder reponerlos en un futuro con la misma volumetría actual en cuanto altura, número de plantas y/o alineaciones, lo que conlleva asimismo una reducción notable de su valor de venta actual en el mercado inmobiliario.

Estas limitaciones o restricciones singulares y alteración del planeamiento vigente (PECV/92), que no tiene la obligación legal de soportar estos vecinos/as perjudicados, pueden ser igualmente **susceptibles de indemnización** por aplicación del supuestos previstos en el apartado b) o a) del ya comentado artículo 35 del TRLS, produciéndose asimismo la infracción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones de igualdad (artículos 2 y 4 del TRLS).

C.- Edificios discordantes con el planeamiento urbanístico en el Casco Histórico o Conjunto Monumental (núm. 2 de la calle Santa María, núm. 25 de la calle Víctor Chavarri, núm. 12 de la calle Manuel Calvo, Gimnasio Colegio Santa Ana y núm. 5 de la calle Casilda Iturrizar): necesidad de instar al Gobierno Vasco la modificación del artículo 17 del Decreto 29/96 y de su Listado 4 anexo.

En el artículo 103 "*Régimen de los edificios y elementos discordantes*", del Capítulo II "*Patrimonio Arquitectónico y Otros*" del Título V "*Normas para*

la protección del Patrimonio” de la Normativa Urbanística del Plan, se regulan las condiciones de los **edificios discordantes con el planeamiento**, identificándose los edificios que pertenecen a esta categoría (núm. 2 de la calle Santa María, núm. 25 de la calle Víctor Chavarri, núm. 12 de la calle Manuel Calvo, Gimnasio Colegio Santa Ana y núm. 5 de la calle Casilda Iturrizar) y a los que se le aplica un régimen severo de Conservación-Renovación:

“Régimen de los edificios y elementos Discordantes

1. Definición:

a) *De acuerdo con el Decreto 29/1996, se consideran edificios discordantes aquellos inmuebles que no cumplen mínimamente con la adecuación de su edificación al entorno declarado como Conjunto Monumental del Casco Histórico.*

b) *Se entiende como de no adecuación al entorno aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:*

- *Discordantes por altura: serán considerados así los edificios que sobrepasen el número de plantas y/o altura establecida.*

- *Discordantes por agregación de parcelas: cuando supongan una transformación sustancial de los elementos que caracterizan el parcelario del Casco Histórico.*

- *Discordantes por composición de la fachada. Serán considerados así los edificios cuya tipología edificatoria no corresponden a las tradicionales del Casco Histórico en lo que respecta a la implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, condiciones de aprovechamiento y materiales. La discordancia se fija básicamente en la composición y estructura de la fachada.*

2. Identificación:

- *Casa calle Santa María 2*
- *Casa calle Víctor Chávarri 25*
- *Casa calle Manuel Calvo 12*
- *Gimnasio Colegio Santa Ana*
- *Casa calle Casilda Iturrizar 5*

3. Régimen:

a) *El régimen aplicable a estos edificios y elementos será el establecido con carácter general en el Plan Especial para el régimen de Conservación-Renovación (Régimen Urbanístico de la Edificación), de acuerdo con las condiciones establecidas en los planos de ordenación y ficha de unidades edificatorias en su caso.”*

Esta decisión de declarar estos edificios como discordantes con el planeamiento, al contrario de lo que sucede con los edificios disconformes total o parcialmente con el planeamiento, y que conlleva igualmente serias limitaciones y afecciones para los propietarios de estos inmuebles, **no resulta de competencia y responsabilidad municipal**, pues el Ayuntamiento está obligado a respetar el régimen de elementos discordantes determinado en el artículo 17 de Decreto 29/1996, así como el Listado 4 anexo a esta disposición normativa autonómica patrimonial de carácter vinculante.

Es por ello por lo que solicitamos que, desde el Pleno del Ayuntamiento de Portugalete, se **inste al Gobierno Vasco** a efectos de que **modifique las determinaciones del artículo 17 de Decreto 29/1996 y de su Listado 4 Anexo**, en orden a que ninguna de las citadas casas quede discordante con el planeamiento.

1.2.- SUPRESION O LIMITACION DEL USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA EN PLANTAS BAJAS.

En el apartado 6.1.3 de la Memoria del Plan Especial "Criterios Particulares", integrado en el punto 6 "Estrategia y Objetivos para la Revisión del Plan Especial" y 6.1 "Diagnóstico y Objetivos", se reservan las **plantas bajas** de las edificaciones del Casco Histórico y de la calle Maria Díaz de Haro con frente marítimo al "Muelle Churruca" para el **desarrollo de actividades económicas** (uso terciario de restauración, hostelería, ocio y equipamiento), **evitando** destinar esta altura a **uso residencial de vivienda**:

"Con respecto a la disposición de la vivienda en altura, en la información se constató que con la excepción de concretas manzanas del ámbito del Plan Especial, la vivienda se dispone en altura. Así, respecto del ámbito del Conjunto Monumental, son solo cuatro unidades edificatorias las que disponen viviendas en la planta baja, por lo que, a los efectos de su regulación en la normativa, se adopta el criterio de evitar destinar esta altura a este uso, reservándolo para el desarrollo de actividades económicas. El mismo criterio se adopta para el caso de la edificación con frente a la ría y

calle María Díaz de Haro, lugar donde si se ha detectado viviendas en planta baja (en las manzanas 24-02 y 24-05 es un uso consolidado), adoptando el criterio de especializar esta altura para usos diferentes al residencial. En este sentido, el Plan Especial busca la especialización de estas manzanas hacia usos relacionados con el turismo, como son por ejemplo la restauración, hostelería, el ocio y equipamiento complementarios. Para el resto del ámbito del Plan Especial se estará a lo que disponga el Plan General.”

Este objetivo perseguido por el Plan de evitar destinar el uso residencial de vivienda a las plantas bajas, para su reserva a actividades económicas, tiene su proyección en el régimen de compatibilidad de usos de la Zona de Ordenanza del Casco Histórico (artículo 71 Normativa Urbanística del Plan Especial) y en el régimen de compatibilidad de usos de la Zona de la Ordenanza Manzana en Bloque del “Muelle Churruca” (artículo 73 Normativa Urbanística del Plan Especial), que establecen, respectivamente, lo siguiente:

- Para el **Casco Histórico**, únicamente se permite el uso de vivienda en planta baja en los edificios actuales que lo tuvieron, **prohibiéndose en actuaciones de nueva edificación**, salvo en el caso de que se acredite la inviabilidad económica de la promoción y se informe favorablemente por los servicios técnicos municipales.
- Para el **“Muelle Churruca”**, el uso de vivienda en planta baja queda totalmente **prohibido**.

Entendemos que esta decisión de eliminar drásticamente el uso de vivienda en planta baja los edificios del “Muelle Churruca”, que afecta una media de 10 y 11 de viviendas por edificio de las manzanas del “Muelle Churruca”, con frente a la ría y a la calle María Díaz de Haro, resulta totalmente **arbitraria e injustificada** pues, aun siendo loable el objetivo de incentivar el uso en planta baja de actividades económicas terciarias (hosteleras, comerciales, de ocio y recreo, etc..), ello no puede hacerse a costa de que un buen número de vecinos/as se queden sin su vivienda actual y en situación de total desamparo, con los cuantiosos perjuicios económicos que ello conlleva que puede ser, incluso, susceptibles de reclamación e

indemnización, con base supuestos previstos en el apartado b) o a) del ya comentado artículo 35 del TRLS.

Asimismo, carece de sentido y resulta totalmente contraproducente que para las actuaciones de nueva edificación Casco Histórico o Conjunto Monumental no se permita el uso de vivienda en planta baja, condicionando su autorización al arbitrio de una posible inviabilidad económica y a la voluntad de los servicios técnicos municipales, creándose con ello una gran **inseguridad jurídica** y un **futuro incierto** para todas las unidades edificatorias del Casco Histórico.

1.3.- ELIMINACION DEL USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA EN PLANTAS BAJO CUBIERTA.

Entre los objetivos específicos en cuanto a volumetría y altura de la edificación señalados en el apartado 6.1.3 de la Memoria del Plan Especial "*Criterios Particulares*", integrado en el punto 6 "*Estrategia y Objetivos para la Revisión del Plan Especial*" y 6.1 "*Diagnóstico y Objetivos*", se encuentra el de cercenar en los inmuebles del Casco Histórico o Conjunto Monumental "*la posibilidad de levantar una nueva altura mediante el recrecimiento del espacio de bajo cubierta, como ha sucedido en no pocos casos en el pasado y ello a partir de la limitación del uso residencial del bajo cubierta y especialmente en la limitación estricta de la disposición del arranque de la cubierta con respecto a la cara superior del forjado de la planta inferior y su incidencia en fachada*".

El artículo 71 que regula el régimen de compatibilidad de usos para la Zona de Ordenanza del Casco Histórico, establece una serie de **condiciones para el uso residencial del bajo cubierta**, permitiéndose únicamente este uso para los edificios actuales y **prohibiendo** este uso para las actuaciones de rehabilitación completa y de nueva edificación:

"Condición 3. Con carácter general, se permite el uso residencial del bajo cubierta únicamente en los edificios actuales que lo tuvieran sea como uso exento o vinculado a las viviendas de la planta inferior.

- En el caso de actuaciones de rehabilitación, podrán mantenerse la misma disposición y ubicación de las viviendas siempre y cuando se cumplan las condiciones de habitabilidad exigidas. No obstante, en caso de obras de rehabilitación completa (RC), se tratara de que los espacios bajo cubiertas que se destinen a uso residencial, estén vinculados formal y funcionalmente a las viviendas de la planta inferior.

- En caso de actuaciones de nueva edificación incluidas las de ampliación, no se permite en ningún caso el uso residencial en los espacios habilitados bajo cubierta."

Consideramos que esta eliminación uso residencial del bajo cubierta en las actuaciones de rehabilitación completa y de nueva edificación de los inmuebles del Casco Histórico o Conjunto Monumental es absolutamente **ilógica** y adolece de **falta de motivación**, puesto que las viviendas bajo cubierta están totalmente integradas en el entorno del Casco Viejo y una nueva edificación o reforma completa que exija una reducción del número de viviendas puede suponer la inviabilidad económica de las futuras actuaciones de rehabilitación o sustitución.

Estas determinaciones condicionan en gran medida la viabilidad de las operaciones pragmáticas de renovación y sustitución de patrimonio edificado y ocasionan **limitaciones o restricciones singulares** de gran calado para los legítimos **derechos de los propietarios** de un importante numero de edificaciones que ven suprimida la planta bajo cubierta o ático, en caso de que decidan acometer la rehabilitación completa o sustitución de sus edificaciones, con los cuantiosos daños económicos que ello conlleva que pueden ser, incluso, susceptibles de reclamación e indemnización, en base supuestos previstos en el apartado b) o a) del ya meritado artículo 35 del TRLS.

De otra parte, estos condicionantes limitativos de uso residencial en plantas bajo cubierta de los edificios del Casco Histórico o Conjunto Monumental, producen un **agravio comparativo** respecto a los propietarios de los edificios del "Muelle Churruca", para los que sí se permite en todo caso el uso residencial de las viviendas bajo cubierta, de acuerdo con el artículo 73 de

la Normativa Urbanística del Plan Especial que regula el régimen de compatibilidad de usos para la Zona de Ordenanza en bloque "Muelle Churruca" (MC), con las condiciones generales de diseño previstas en el apartado 5 a) de su artículo 72 para estas plantas últimas que podrán "estar tratadas a modo de ático (el retranqueo máximo del plano de fachada será de 6 metros)" y en la que se permiten también "las soluciones que disponen la última planta y cubierta a partir de un piso retranqueado que arranca normalmente a partir de la primera crujía, o bien un piso bajo cubierta abierto al exterior en forma de buhardillas y mansardas."

1.4.- COMPLEJO COMERCIAL Y EQUIPAMENTAL PREVISTO PARA LA ACTUACION PÚBLICA DE ZONA DE LA ESTACION DE FERROCARRIL DE RENFE: PROBLEMATICA Y AFECCIONES.

En el apartado 7.1.3 de la Memoria del Plan Especial "Propuesta de Actuaciones", integrado en el punto 7.1 "Ordenación Urbanística", se propone una Actuación aislada especial de iniciativa pública (AA-02) en el ámbito de la estación de ferrocarril de RENFE, para la consecución de los siguientes objetivos:

"Actuación Aislada AA-02. (Ámbito de la Estación de Ferrocarril). La actuación pretende el estudio detenido de las posibilidades de edificación del ámbito así como la resolución de las afecciones y requisitos inherentes a él. Se pretende la nueva edificación de la estación, la compatibilidad de parte de la volumetría asignado con el uso terciario, resolver en vertical la conexión peatonal del paseo marítimo con la calle Sotera de la Mier, e incorporación al proyecto los espacios libres anejos. Tiene iniciativa pública."

Los parámetros de ordenación urbanística pormenorizada de esta Actuación aislada especial (AA-02) de carácter público de la zona de la estación de ferrocarril de RENFE, son descritos detalladamente en el artículo 121 de la Normativa Urbanística del Plan Especial, desprendiéndose de los mismos que nos encontramos ante una actuación que abarca el edificio actual de la estación de ferrocarril, andenes ferroviarios anexos y un Sistema General Equipamental, así como a los edificios ubicados en la calle Sotera de la Mier núms. 1 y 3 declarados disconformes con el planeamiento y sujetos a

derecho de tanteo o retracto, destinada a la construcción de un edificio de enorme edificabilidad de 30.000 m² (excluido el uso ferroviario) para uso equipamental público y terciario (hasta un máximo de 9.000 m² de edificabilidad) y de un aparcamiento de gran superficie (18.000 m²).

Pues bien, este ámbito edificatorio de promoción pública genera, a nuestro juicio, una preocupante y seria **problemática innecesaria e injustificada**, totalmente perjudicial para los intereses públicos municipales y del conjunto de vecinos/as de Portugalete, principalmente, y entre otros, por los siguientes motivos:

- Se pretende claramente la ejecución de un complejo comercial de grandes dimensiones no demandando por la ciudadanía, en el que se destina 9.000m² de edificabilidad para uso terciario, esto es, para establecimientos hoteleros, de restauración, etc., cuando ya existe un centro comercial de grandes dimensiones en el municipio (Ballonti).
- La ejecución de este ámbito conlleva un larga y compleja tramitación municipal que depende de autorizaciones sectoriales supramunicipales pues afecta al edificio actual de la estación de ferrocarril y a sus andenes ferroviarios anexos, con los consecuentes perjuicios que la obra va a provocar para el tráfico ferroviario y molestias que ello supone para los usuarios de esta línea Santurtzi-Bilbao.
- Los costes económicos que supone esta actuación para las arcas municipales son elevados y de gran entidad y pueden condicionar su viabilidad financiera, aparte de limitar o coartar los presupuestos municipales de diferentes ejercicios.
- Para posibilitar la ejecución de este ámbito y dotarlo de accesos, se permite el derribo y desaparición de dos edificaciones (núms. 1 y 3 calle Sotera de la Mier) declarados como disconformes con el planeamiento y en fuera de ordenación, quedándose un importante número de vecinos/as sin vivienda.

SEGUNDA.- EDIFICIOS PROTEGIDOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL.

2.1.- INADECAUCION O EXTRALIMITACION DEL CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL RESPECTO A LA NORMATIVA PATRIMONIAL VINCULANTE APROBADA POR EL GOBIERNO VASCO EN DESARROLLO DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO (DECRETO 29/1996).

El Plan Especial del Casco Viejo del año 1992, y que ahora es objeto de revisión por el nuevo Plan Especial del Casco Viejo aprobado inicialmente objeto de las presentes alegaciones, incorporaba un Catalogo de elementos y edificios objeto de protección. Durante la vigencia de este PECV/92, fueron aprobadas en desarrollo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, una serie de disposiciones normativas o declaraciones singulares (decretos, ordenes, resoluciones, etc.) que afectan al régimen de los edificios y elementos que se incluían en dicho catálogo.

Así, de conformidad con lo dispuesto en relación a los bienes culturales clasificados por el artículo 11.1 y 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, el Gobierno Vasco aprobó el **Decreto 29/1996**, norma reglamentaria que continua hoy vigente (mediante Resolución de 12 de abril de 1999, publicada en el BOPV nº 87, de 11 de mayo de 1999, se incoó expediente de modificación de su régimen de protección que aún no ha sido aprobado definitivamente) y que es de aplicación a la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Casco Histórico de Portugalete, conforme a su artículo 1 -no a los edificios del Área de Rehabilitación Integrada del actual Plan Especial que quedan fuera de su ámbito por no estar integrados en el Casco Histórico, declarado por este Decreto como Conjunto Monumental-.

En el mencionado Decreto 29/1996, a efectos de cumplimentar lo estipulado en el artículo 12.1 e) de la citada Ley 7/1990, se configuran **tres**

categorías o niveles de protección para los inmuebles y elementos urbanos de este Casco Histórico merecedores de protección por su singular relevancia (Nivel 1. Protección Especial, Nivel 2. Protección Media y Nivel 3. Protección Básica, definidos y regulados, respectivamente, en sus artículos 13, 14 y 15).

Las determinaciones de carácter patrimonial en cuanto a edificios protegidos con estos niveles de este Decreto 29/1996, ostentan **carácter vinculante respecto al Plan Especial** pues el planeamiento urbanístico municipal ha de estar armonizado con el nivel y régimen de intervención de los inmuebles y elementos protegidos relacionados en los Listados 1, 2 y 3 de esta norma dispositiva reglamentaria aprobada en desarrollo de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, según lo previsto en el artículo 4 de este Decreto 29/1996. Ello no puede ser de otra forma puesto que la elaboración, modificación y revisión del planeamiento urbanístico municipal, incluso su desarrollo, ha de adecuarse y adaptarse al régimen de protección y calificaciones devinientes de la normativa autonómica de protección de bienes de singular relevancia, como así resulta de lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990.

El Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete que nos ocupa, es un instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete (PGOU), aprobado definitivamente en fecha 17 de diciembre de 2010 y publicado en el BOB núm. 41 de 1 de marzo de 2011, que contiene, por remisión de éste, las determinaciones referentes a la ordenación urbanística estructural de este ámbito, entre las que se encuentran las directrices relativas al patrimonio cultural, de acuerdo con lo establecido con carácter general en el artículo 53.1 e) y concordantes de la LSV. Este Plan Especial, como figura que actúa en la vertiente de protección del patrimonio del ámbito de suelo urbano consolidado al que afecta, debe respetar la normativa sectorial de protección y rehabilitación del patrimonio cultural del Casco Histórico de Portugalete.

Estando ante un Plan especial que puede ser calificado como un Plan Especial de Protección y Conservación (artículo 72 de la LSV) debe incluir, como tal, el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y limitarse al desarrollo y complemento de dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.

Expuesto lo cual, y a nuestro entender, el Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete aprobado inicialmente **no resulta acorde ni congruente con las directrices y determinaciones vinculantes en materia de protección del patrimonio cultural dimanantes del Decreto 29/1996**, aprobado por el Gobierno Vasco en desarrollo de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Cierto es que Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete aprobado inicialmente toma como referencia lo previsto para esta materia en el Decreto 29/1996, estableciendo los mismos **niveles de protección** de inmuebles y elementos urbanos catalogados Decreto 29/1996 (Nivel 1. Protección Especial, Nivel 2. Protección Media y Nivel 3. Protección Básica, definidos en el artículo 97 de su Normativa Urbanística), y respetando el régimen jurídico de protección vinculado a cada unos de estos niveles regulados en el Decreto 29/1996.

Sin embargo, en el Catalogo de edificio protegidos propuesto en este Plan Especial, en revisión del recogido en el PSCA/1992, se realizan una serie de **cambios y modificaciones sustanciales respecto de los edificios protegidos y catalogados por el Decreto 29/1996** que suponen, a nuestro juicio, una extralimitación del cometido legal predicable para este Plan Especial de desarrollo del régimen de protección de esta norma sectorial patrimonial básica y vinculante, así como del papel que ha de tener el Ayuntamiento a la hora de ejercer su competencia de ejecución y gestión del

patrimonio cultural con supeditación a la normativa autonómica vigente en esta materia dado que, resumidamente:

- i. se desprotegen edificios a los que el Decreto 29/1996 asigna un Nivel 3 de Protección Básica (núms. 02 y 03 de la calle Santa Clara),
- ii. se desprotegen edificios sujetos por el Decreto 29/1996 al régimen de elementos sustituibles (núm. 01 de la calle Cantón de la Iglesia, núms. 12 y 14 de la calle Coscojales, núm. 01 de la calle Lope García de Salazar, núms. 08 y 10 de la calle Manuel Calvo, num. 02 de la calle Salcedo, núm. 01 de la calle Santa Clara, núm. 03 del calle Santa María y núms. 17 y 18 de la calle Víctor Chavarri), y
- iii. se varía el grado de protección dado por el Decreto 29/1996, protegiéndose con Nivel 3 de Protección Básica un edificio adscrito por el Decreto 29/1996 al régimen de elementos sustituibles (num. 16 de la calle Coscojales) y protegiéndose con Nivel 2 de Protección Media la planta baja de un edificio adscrito en su totalidad por el Decreto 29/1996 al Nivel 3 de Protección Básica (num. 24 de la calle Santa María).

En definitiva, estas variaciones respecto al listado de los edificios protegidos y catalogados por el Decreto 29/1996 son de tal magnitud y entidad, que **van mas allá de su función legal de desarrollo y complemento** (art. 72 LSV) del nivel y régimen de protección dado por esta disposición normativa sectorial preceptiva para el planeamiento, que consideramos vulnerada e infringida e incorrectamente aplicada.

2.2. CALIFICACION MASIVA DE EDIFICIOS COMPRENDIDOS EN EL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA NO AFECTADOS NI PORTEGIDOS POR EL DECRETO 29/1996.

Asimismo, en el Catalogo de edificios protegidos propuesto en este Plan Especial, en sustitución del recogido en el PECA/1992, se protegen un gran

número de edificios que no tienen asignados Nivel de Protección alguno por el Decreto 29/1996, dado que no están incluidos y quedan fuera del ámbito de este Decreto circunscrito al Casco Histórico o Conjunto Monumental (núms. 54, 56 y 60 de la calle Maria Díaz de Haro a los que el Plan asigna Nivel 2 de Protección Media, y núms. 34, 34.2 y 38 de la calle Abaro, núm. 02, 04 y 08 de la calle Casilda Iturrizar, núms. 02,04, 06, 10, 16, 18 y 20 de la calle General Castaños y núms. 01, 03 ,04, 06, 08, 10, 20, 36, 38, 40, 44, 48 y 58 de la calle Maria Díaz de Haro).

Por medio del Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete, el Ayuntamiento puede proteger bienes inmuebles a nivel municipal atendiendo a los objetivos perseguidos, puesto que el mandato de conservación (art. 148.16 de la Constitución y 10.19 del Estatuto de Autonomía) alcanza también a los municipios, cuya competencia se extiende a la protección del patrimonio histórico (art. 25.2 a Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local) y se ejerce a través de los Catálogos y de los Planes Especiales (art. 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76 y art. 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), dada su doble naturaleza de instrumento de ordenación urbanística y de protección del patrimonio edificado.

Ahora bien, la **calificación masiva** que realiza este Plan como **inmuebles protegidos** de edificios **no asociados por la legislación sectorial de patrimonio a ningún régimen de protección**, va en contra del criterio global de ordenación perseguido por el propio Plan Especial de desarrollo pormenorizado de la materia que atañe a la protección, dada la carga de elementos con valor cultural ya existente derivada de las declaraciones singulares efectuadas desde de la vigencia del PECV/1992, así como del criterio particular determinado por el mismo de realizar la revisión del catálogo del PECV/1992, tomando como base las declaraciones de calificación habidas con posterioridad a su fecha de vigencia.

Este excesivo proteccionismo contrasta, de manera contradictoria e irracional, con la también masiva descatalogación de hasta 12 edificios en el ámbito del Casco Histórico o Conjunto Monumental afectados por el Decreto 29/1996, que PECV/92 sí protegía e incluía en su Catalogo (edificios con núms. de referencia 24-25-02-03; 24-25-09-09; 24-21-08-12; 24-21-10-14; 24-33-01-01; 24-31-07-08; 24-22-04-02; 24-29-18-01; 24-25-17-02; 24-27-02-03; 24-10-02-12; 24-29-08-18), estando incluso algunos de ellos protegidos posteriormente por el Decreto 29/1996, por lo que su protección incurre en manifiesta ilegalidad.

2.3.- AUSENCIA DE JUSTIFICACION Y MOTIVACION EN LA CATALOGACION DE EDIFICIOS PROTEGIDOS POR EL PLAN ESPECIAL MEDIANTE ESTUDIO INDIVIDUALIZADO O ESPECÍFICO.

De otra parte, atendiendo al contenido material y documental predicable para este tipo de Planes Especiales de Rehabilitación dispuesto en los artículos 56 y 68 de la LSV, por remisión del artículo 69.3 de esta LSV, y en los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV 07/04/2003), se desprende la importancia que ostenta la Memoria de estos Planes Especiales a la hora de informar sobre los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, de describir las alternativas posibles para la adopción de decisiones y de justificar las soluciones asumidas.

De la relevancia jurídico-cualitativa de carácter sustantivo que la jurisprudencia unánime y la legislación urbanística otorga a la motivación contenida en la Memoria de los planes de ordenación urbanística, deriva su conexión con las posibilidades de defensa de los ciudadanos pues, quienes deseen impugnar sus determinaciones, deben estar perfectamente informados de los fundamentos de la misma y, de no estarlo, porque falta la motivación en los términos requeridos, se está afectando a su derecho de defensa y, por ende, a las garantías constitucionales dimanantes del artículo 24 de la CE,

causándose un vicio de nulidad o anulabilidad por indefensión (STS de 25 de abril de 1986; de 13 febrero de 1992 y 13 de junio de 1994).

Sin embargo, la Memoria del Plan Especial del Casco Viejo de Portugalete aprobado inicialmente **adolece de una total ausencia de justificación o explicación** de los motivos por los que se otorga los edificios protegidos su Nivel 1. Protección Especial, Nivel 2. Protección Media o Nivel 3. Protección Básica, realizándose en esta materia (apartado 9.2 de la Memoria) un simple cotejo o comparativa entre los inmuebles protegidos por el PECV/1992, los protegidos por el Decreto 29/1996 del Gobierno Vasco y los ahora incluidos por este Plan en el Catálogo de edificios protegidos, lo que impide que los vecinos/as afectados por estas catalogaciones puedan rebatir con las debidas garantías de defensa las consideraciones fácticas o técnicas que conducen a su catalogación con este grado de protección, las cuales desconocen por completo.

Además, en la Memoria del Plan Especial, o entre su documentación, **no se contiene un Estudio individualizado de los inmuebles catalogados**, adscritos a cada nivel de protección, en el que se expliciten adecuadamente y con suficiencia las razones que han motivado su catalogación de acuerdo a su realidad fáctica preexistente, desde el punto de vista tipológico o ambiental, y conforme a sus características o valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, por lo que es evidente que la decisión de su catalogación resulta arbitraria y carente del necesario sustento técnico.

Sobre este particular, y para los Planes Especiales de protección, catalogación y conservación, la exigencia de este documento viene impuesta por la previsión contenida en el artículo 76.4 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en lo sucesivo, RPU), aplicable con carácter generalista a todo Plan especial que contemple medidas de protección en relación a un determinado ámbito, relativa a que ha de incorporarse entre la documentación del Plan

"una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección".

La exigencia de este documento que sirva de base a la decisión adoptada de catalogación de inmuebles protegidos y su grado de protección, entronca con la necesidad de exteriorizar perfectamente las razones que permitan diferenciar el correcto uso de la discrecionalidad con la pura arbitrariedad, pudiendo este documento articularse autónomamente -como anexo- o como aparatado integrado en la propia Memoria del Plan especial que ha de justificar las razones de las opciones ejercitadas de catalogación.

Por todo ello, entendemos que con esta carencia u omisión de motivación y justificación en materia de protección de edificios catalogados, resulta infringido el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos que implica que las decisiones del planificador han de estar fundadas, no sólo en una coherencia con la realidad preexistente, sino que también han de contar con una suficiente justificación de la opción concreta elegida frente a las restantes posibles (SSTS de 22 de mayo de 2006, FD 3º; y 2 de enero, 2 de noviembre y 22 de diciembre de 1992; 15 de marzo de 1993, 24 de octubre y 8 de noviembre de 1995; 16 de abril y 11 de diciembre de 1998).

Es más, la necesidad de justificación se ve reforzada cuando las decisiones administrativas comportan un **sacrificio singular de derechos individuales**, como sin duda alguna sucede con la decisión de catalogación de edificios protegidos ya que impone un régimen severo estricto de protección limitativo o restrictivo de las posibilidades de actuación edificatorias de sus propietarios, fundamentalmente en cuanto al aprovechamiento urbanístico e intensidad de usos, que podrían darse para estos edificios en caso de que no estuviesen catalogados, lo que puede ser susceptible de indemnización por aplicación del supuesto previsto en el apartado b) del artículo 35 del TRLS.

Sin lugar a dudas, estamos en presencia de supuestos de **limitaciones singulares indemnizables** por cuanto que, como consecuencia derivada de las catalogaciones insuficientemente motivadas dadas por el Plan Especial, cualquier actuación que se pretenda realizar en estos edificios se ha de sujetar al régimen urbanístico común de conservación del artículo 98 de su Normativa Urbanística, aplicable a todos estos niveles de protección, y, particularmente, al régimen de protección particularizado y diferenciado establecido para cada Niveles del protección en los artículos 99, 100, y 101 de su Normativa Urbanística, lo que deriva igualmente en una pérdida notable del valor patrimonial de las edificaciones y condiciona enormemente la viabilidad de sus unidades edificatorias y su salida al mercado de compra-venta.

TERCERA.- AUSENCIA DEL DEBIDO PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En la parte de la Memoria del Plan Especial titulada "Programa de Participación ciudadana" se relatan las actuaciones de fomento de la participación ciudadana seguidas por el Ayuntamiento para la elaboración de documento aprobado inicialmente, las cuales consistieron simplemente en meras entrevistas mantenidas con diversos agentes locales entre los días 18 de abril y 6 de mayo de 2013, de 45-60 minutos de duración media, a excepción de la mantenida con los técnicos municipales que duró 2,5 horas.

A este respecto, entendemos **no se ha seguido el debido y exigible proceso de participación ciudadana** y que, desde el Ayuntamiento, no se han puesto los mecanismos necesarios para impulsar que todas las personas puedan estar informadas sobre los distintos planteamientos que se hacen desde el Plan Especial y puedan conocer la motivación y justificaciones adoptadas en este instrumento urbanístico que afectan y condicionan su modelo de vida, con carácter previo al trámite de información pública en el que nos vemos ahora inmersos y que, como es público y notorio, ha resultado del todo insuficiente.

Consideramos que todos los vecinos/as de nuestro pueblo tienen derecho a conocer, antes de la aprobación inicial de este documento urbanístico, las consecuencias que pueden acarrear sus determinaciones y que la Corporación municipal tiene la obligación de poner todos los medios necesarios para ello, e incluso de potenciar el interés ciudadano participativo que permita decidir entre todos/as, en la medida de lo posible, el futuro de nuestro Casco Viejo.

A tal efecto, estimamos que se ha de tramitar un procedimiento de participación ciudadana similar al regulado en el **artículo 108 de la LSV** para los instrumentos de ordenación estructural (planes generales) que exige, previamente a la redacción de documento de aprobación inicial, la aprobación por parte del Pleno de un **Programa de participación ciudadana** con unos contenidos mínimos:

“Artículo 108.– Programa de participación ciudadana en el plan general.

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.”

Este proceso de participación ciudadana establecido en el artículo 108 de la LSV es el idóneo teniendo en cuenta la **amplitud del ámbito superficial** que abarca así como la **naturaleza y entidad del Plan Especial**

que nos ocupa. Repárese en este sentido que el Plan General de Ordenación Urbana de Portugalete (PGOU), aprobado definitivamente en fecha 17 de diciembre de 2010 y publicado en el BOB núm. 41 de 1 de marzo de 2011, delimita para el Casco Viejo de Portugalete el denominado como "*ámbito de Planeamiento Incorporado URPI-1*", remitiéndose con carácter general a lo establecido en el Plan Especial del Casco Viejo y asumiendo la catalogación y régimen de protección en este documento por lo que, en buena lógica, se ha de aplicar el mismo procedimiento de participación ciudadana que el previsto por la normativa aplicable para el planeamiento general (art. 108 LSV).

De lo contrario, resulta infringido el derecho de los ciudadanos preceptuado en los apartados d) y e) del artículo 4 del TRLS a ser informados por la Administración del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, y a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística.

CUARTA.- ERRORES, LAGUNAS E INDETERMINACIONES DE LA FICHAS DE UNIDAD EDIFICATORIA DEL PLAN ESPECIAL.

En cuanto a las Fichas de Unidades Edificatorias del Plan Especial, hemos detectado un sinnúmero de errores, lagunas o indeterminaciones, tanto en lo que se referido a la información sobre las características de la edificación como en lo concerniente a los parámetros de ordenación propuestos.

En efecto, por un lado, la información sobre las superficies, características, usos u ocupación actuales de la edificación reflejada y detallada en las Fichas de Unidades Edificatorias adolece de **defectos**, no acomodándose en muchos casos a la realidad actual tipológica y volumétrica de los edificios, lo que ha creado cierta confusión e incertidumbre en la ciudadanía y denota, al hilo de lo anterior, que el Plan ha sido elaborado "deprisa y corriendo", sin la debida participación vecinal.

Por otro lado, los parámetros de ordenación propuestos para cada unidad edificatoria en las correspondientes fichas urbanísticas presentan ciertas **lagunas o indeterminaciones**, respecto a las determinaciones que estimamos han de formar parte de su contenido en coherencia con la naturaleza y alcance de este instrumento de planeamiento urbanístico pormenorizado regulador del régimen de protección y ordenación en detalle de los edificios protegidos y de los ámbitos edificatorios comprendidos en el Casco Viejo de Portugalete, máxime cuando el PGOU del año 2010 se remite este Plan Especial en cuanto al régimen de edificios protegidos, y todo ello al amparo del principio de seguridad jurídica y de coherencia de la ordenación urbanística consagrado en el artículo 7 de la LSV a efectos de evitar impresiones, contradicciones y disparidades entre sus determinaciones.

En las Fichas de Unidad Edificatoria, sobre todo en las correspondientes al ARI y al "Muelle Churruca", **no se hace referencia a todos los parámetros de ordenación pormenorizada**, que resulta preceptivo contemplar para estos ámbitos de actuación de acuerdo con el contenido legal de este instrumento de ordenación y con el artículo 56 "*Ordenación urbanística pormenorizada*" de la LSV.

Asimismo, las Fichas de Unidad Edificatoria no contienen todas las determinaciones adecuadas para posibilitar su ejecución y agotar las posibilidades que ofrecen los edificios, y que resulta necesario introducir en aras a fomentar su acción rehabilitadora y renovadora del modo más completo e integral posible, más si cabe teniendo en cuenta la actual coyuntura socioeconómica.

QUINTA.- INFRACCIONES Y DEFICIENCIAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL.

Respeto al **Programa de Actuaciones** del Plan Especial, consideramos que su contenido **no reúne todas las determinaciones exigibles**

legalmente para los Planes Especial de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

En el artículo 15 del Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV 07/04/2003), de aplicación obligatoria por el Plan Especial, se establecen las determinaciones que ha de contener la programación de la actuación en materia de rehabilitación, debiendo comprender esta programación todas las intervenciones constructivas para la ejecución de las actuaciones aisladas, tanto públicas como privadas.

Sin embargo, el Programa de Actuaciones del Plan Especial aprobado inicialmente sólo contempla la programación de la ejecución urbanística y desarrollo de las obras de los ámbitos de actuación de iniciativa pública (Actuación Aislada AA-01 Cine Mar-Extinto, Actuación Aislada AA-02 Ámbito de la Estación de Ferrocarril; AEDP-01 Espacio libre ámbito del Saltillo, AEDP-02 Ámbito de remodelación de la intersección de la calle Bizkaia y la calle Abaro y la Actuación AD-1 Casilda Iturrizar 02 bis), con el consiguiente quebranto del artículo 15 del citado Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco.

Llama poderosamente la atención que el Programa de Actuaciones del Plan Especial, en su apartado 1.1. "*Introducción*", atribuya carácter vinculante al artículo 15 del Decreto 317/2002 antes mencionado para la zona delimitada por la declaración de Área de Rehabilitación Integrada, para luego no programar absolutamente nada respecto a las actuaciones edificatorias de este Área, por lo que el propio Plan está **infringiendo la legislación sobre rehabilitación** que dice ser de vinculación para esta zona.

Ello se debe a que la propia Memoria del Plan Especial (apartado 8.1.3) reconoce que **resulta inviable** el desarrollo de su propuesta de **recorte de alturas y minimización de la ocupación en planta** de los edificios de la zona singular del "Muelle Churruca", por su complejidad jurídica y económica:

"Respecto a los edificios inmediatos al Puente de Hierro, su estructura y tirantes, el Plan Especial realiza una propuesta ambiciosa en cuanto a la ocupación en planta y la altura que minimiza y recorta sustancialmente.

Resulta una propuesta adecuada al lugar de acuerdo con las características del entorno que pretende matizar el impacto de la edificación residencial sobre esta zona de valor cultural excepcional. No obstante, se es consciente de la complejidad jurídica y económica de su desarrollo, por lo que la actuación no se recoge en el programa de actuaciones del Plan."

En cuanto al **Estudio Económico Financiero**, entendemos igualmente que su contenido **no recoge todas las determinaciones exigibles legalmente** para este tipo de Estudios de evaluación económico-financiera en la normativa de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

En el artículo 14 del meritado Decreto del Gobierno Vasco 317/2002 que, como ya hemos dicho, es de aplicación obligatoria por el Plan Especial, como así se reconoce, establece las determinaciones propias del Estudio Económico Financiero en el que se ha de valorar económicamente la viabilidad de todas las intervenciones constructivas que se definan para las actuaciones de rehabilitación, tanto públicas como privadas.

Sin embargo, el Estudio Económico Financiero del Plan Especial aprobado inicialmente solo valora las acciones de expropiación de ámbitos de promoción pública (AEDP-01 Espacio libre ámbito del Saltillo y AEDP-02 Ámbito de remodelación de la intersección de la calle Bizkaia y la calle Abaro) y los gastos e ingresos que se prevén para la Actuación Aislada de iniciativa pública AA-01 del Cine Mar-Extinto y para la Actuación de dotación AD-1 Casilda Iturrizar 02 bis, con la consiguiente conculcación del artículo 14 del este Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco.

Además, estimamos que el contenido del **Estudio Económico Financiero** es absolutamente **deficiente e insuficiente** por, fundamentalmente, y entre otras, las siguientes razones:

- No se valora la viabilidad financiera ni las expropiaciones que se habrán de acometer para la ejecución Actuación Aislada AA-02 del Ámbito de la Estación de Ferrocarril, que afecta al derribo y desaparición de los edificios núms. 1 y 3 de Sotera e Mier.
- No se valoran económicamente los derechos de tanteo y retracto que establece el Ayuntamiento a su favor para los edificios núms. 24, 26, 28, 30 de la calle Manuel Calvo y núms. 01 y 03 de la calle Sotera del Mier y los edificios del ARI disconformes con el planeamiento por rebase de alturas y alineaciones.
- No se valoran económicamente las compensaciones económicas por las limitaciones y restricciones singulares de los derechos legítimos de los propietarios de las edificaciones afectadas por las determinaciones del Plan Especial, que hemos ido denunciando a lo largo el presente escrito de alegaciones.

SEXTA.- FALTA DE ACOMODACION DEL PLAN ESPECIAL AL PLAN ESTRATEGICO DEL CASCO HISTORICO.

Para finalizar, en el apartado 2.2 de la Memoria del Plan Especial, se hace referencia al Plan Estratégico del Casco Histórico, cuya elaboración ha sido encargada por el Ayuntamiento de forma paralela a la redacción de este Plan Especial:

"Se procede de forma coetánea a la redacción de este Plan Especial, a la elaboración de un Plan Estratégico del Casco Histórico, adjudicado a la empresa LKS.

Debido al desfase existente entre la redacción de ambos documentos, por el momento, el equipo redactor del Plan Especial no ha podido recibir e incorporar el resultado de los trabajos de elaboración del Plan Estratégico"

En este punto, resulta totalmente **incoherente y absurdo** que se apruebe inicialmente el documento del Plan Especial sin haberse esperado a la elaboración Plan Estratégico del Casco Histórico contratado por el

Ayuntamiento, con el consiguiente gasto público inútil que ello genera para las arcas municipales.

Entendemos que no puede aprobarse inicialmente un Plan Especial sin tener en cuenta la visión sobre el Casco Histórico deviniente de la reflexiones que se contengan en este Plan Estratégico encargado de forma coetánea al Plan Especial, pues de lo contrario el acuerdo de su redacción carece totalmente de sentido u objeto y queda vacío de contenido.

Téngase en cuenta a estos efectos que la incorporación del resultado de los trabajos de elaboración Plan Estratégico a este documento urbanístico daría lugar a la modificación de un Plan Especial ya definido, para lo cual se habrían de seguir los mismos trámites administrativos que los seguidos para su aprobación inicial o definitiva.

Por todo lo expuesto, en nombre y representación de la Junta Municipal EAJ-PNV en la que actuó, del Ayuntamiento de Portugalete

SOLICITO: Que, teniendo por presentado en tiempo y forma el presente escrito, se sirva admitirlo y a la vista de las alegaciones contenidas en el cuerpo del mismo, y previos los trámites legales oportunos, y con plena estimación de las mismas, adopte los correspondientes acuerdos por los que se proceda a la **paralización o suspensión del Plan Especial del Casco Viejo** aprobado inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de 20 de enero de 2014, al objeto de que se **inicie un nuevo procedimiento** en el que se siga el **proceso de participación ciudadana** aquí interesado, y tras esta fase participativa en la que se tenga en cuenta tanto a los vecinos/as como a los diferentes agentes sociales de Portugalete, se elabore entre todos/as un **nuevo documento inicial** en que se eliminen, rectifiquen y/o modifiquen todas y cada una de las deficiencias, afecciones y vulneraciones señaladas por medio de este escrito de alegaciones, por ser de justicia que pido en Portugalete, a treinta y uno de marzo de dos mil catorce.

OTROSI DIGO: Que se adopten los acuerdos oportunos a efectos de instar al Gobierno Vasco todas aquellas modificaciones que sean precisas de los artículos del Decreto 29/1996, de 6 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, el Casco Histórico de Portugalete (Bizkaia), con la categoría de Conjunto Monumental, y se fija su régimen de protección, a fin de que ninguno de los edificios del Casco Histórico o Concejo Monumental de Portugalete queden disconformes o discordantes por exceso de altura o número de plantas, en caso de que alguna de las normas de rango superior contenidas en este Decreto 29/1996 obligara al Ayuntamiento al mantenimiento de cualquier disconformidad o discordancia con el planeamiento.

Por ello, del Ayuntamiento de Portugalete

SOLICITO: Que, teniendo por causada la anterior manifestación, se adopten los acuerdos y trámites oportunos en orden a su práctica, por ser de justicia que pido en idéntico lugar y en la misma fecha.

Fdo.-