

Regeneración integral de un espacio industrial

(Integral regeneration of an industrial space)

Arzanegi Elgezabal, Diego; Martínez Tola, Elena

Eusko Ikaskuntza. M^a Díaz de Haro, 11-1. 48013 Bilbo

BIBLID [1137-442X (2004), 12; 45-73]

Recep.: 07.02.03

Acep.: 25.05.04

En este artículo se expone una propuesta de actuación sobre un área industrial degradada, situada en el municipio de Gernika-Lumo (Bizkaia), y que se basa en el estudio del potencial que presenta esta zona para contribuir a sentar las bases de un nuevo modelo de desarrollo para la localidad.

Palabras Clave: Regeneración urbana. Gernika-Lumo. Área industrial degradada. Soterramiento de ferrocarril.

Gernika-Lumo (Bizkaia) udalerrian dagoen industria inguru degradatu batean egin beharreko jarduketa proposamen bat azaltzen da artikulu honetan. Eskualdeak hiriaren garapen berrirako oinarriak jartzen lagunduko duen ahalmenaren azterketa da proposamen honen funtsa.

*Giltza-Hitzak: Hiria biziberritzea. Gernika-Lumo. Industria inguru degradatua. Trenbidea lurpe-
ratzea.*

Dans cet article, on fait une proposition de procédure sur une zone industrielle dégradée, située dans la municipalité de Gernika-Lumo (Bizkaia), et qui se base sur l'étude du potentiel que présente cette zone pour contribuer à installer les bases d'un nouveau mode de développement pour la localité.

*Mots Clés: Régénération urbaine. Gernika-Lumo. Zone industrielle dégradée. Installation sous-
terre du chemin de fer.*

INTRODUCCIÓN

El trabajo que aquí se presenta se basa en una propuesta de regeneración integral de un espacio industrial degradado situado en el área central del municipio de Gernika-Lumo (Bizkaia). Este espacio, en la actualidad semiabandonado y que presenta claros signos de deterioro físico y económico, fue uno de los principales escenarios de la industrialización de este municipio. La crisis industrial que afecta a los países desarrollados desde finales de la década de los 70 deja su huella también en esta zona, reflejándose en el cierre de empresas, aumento de las tasas de paro y una herencia de ruinas industriales. Así, nos encontramos en la actualidad, desde el punto de vista urbanístico, con un área industrial degradada situada en el centro del municipio, pero a su vez muy lejana debido a la barrera física que representa las vías ferroviarias.

La propuesta de actuación se basa en el aprovechamiento de las potencialidades que presenta este espacio desde la ambiciosa perspectiva de *creación de ciudad*, es decir, se trataría de ir más allá de la mera intervención morfológica dentro del tejido urbano que supondría el soterramiento de las vías y la recalificación del suelo para usos residenciales. Para ello se han incorporado diferentes elementos de corte social y económico, manteniendo el eminente carácter productivo del área, pero conjugándolo con otros usos (residencial, ocio, educación), de manera que sea susceptible su aprovechamiento por todas las personas residentes en el municipio y, además, permita asentar las bases de una alternativa de desarrollo económico futuro del mismo.

Este artículo, donde los autores tratan de reflejar de manera concisa su perspectiva de actuación sobre este área industrial degradada, está estructurado en cuatro secciones. En primer lugar, se resume el “diagnóstico de situación” basado en el análisis socio-económico del municipio de Gernika-Lumo, así como en el estudio urbanístico de la zona de estudio y que recoge las bases sobre las que se asienta la propuesta de actuación. En la segunda parte, se hace referencia a los diferentes instrumentos de gestión urbanística que confluyen en el espacio de estudio, para a continuación, en la tercera sección, presentar la propuesta de actuación integral que supone una ambiciosa apuesta de futuro, no sólo para la zona afectada sino para todo el municipio y que, incluso, tendría efectos positivos en la comarca en su conjunto. En la cuarta sección, se incorpora un análisis de viabilidad económico-urbanístico que justifica las posibilidades reales de acometer una actuación de estas características. Por último, se recogen las principales conclusiones extraídas y que tratan de englobar las consecuencias positivas que se derivan del enfoque integral e integrador aportado por los autores, frente a enfoques más convencionales, sectoriales o parciales.

1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y URBANÍSTICO DEL ÁREA DE ACTUACIÓN Y SU ENTORNO

1.1. Aproximación histórica

El municipio de Gernika comienza su industrialización en las primeras décadas del s. XX, aunque el mayor auge de la industria se dio a partir de la década de los 50. En la tabla 1, se recoge la evolución de la población en este municipio a lo largo del siglo XX y en ella se aprecia el impacto de dos hechos de signo contrario. Por una parte, para los años 40 se produce una pérdida de población del 36% debido a la evacuación de la población de la ciudad destruida durante la Guerra Civil. Tras la reconstrucción, comienza una fase de despegue directamente relacionada con el desarrollo de la industria, que se refleja en un aumento del 57% en la población en la década de los 60. Este crecimiento demográfico continúa hasta 1977, último año para el que se recoge aumento en la población.

Tabla 1: Población en el núcleo de Gernika-Lumo 1 (1900-1977)

1900	3.250	
1910	3.561	+9,5%
1920	4.712	+32,3%
1930	5.229	+10,9%
1940	3.381	-35,3%
1950	6.441	+90,5%
1960	7.847	+21,8%
1970	12.388	+57,9%
1975	17.689	+42,8%
1977	18.130	+2,5%

Fuente: Enciclopedia Histórico-Geográfica de Vizcaya

¹ A partir de 1970 los datos de esta tabla incorporan la población de los municipios anexionados Arrazua, Kortezubi, Murueta y Nabarniz

Gernika en este periodo de tiempo se configuró como centro industrial, al mismo tiempo que mantuvo su carácter terciario como centro de servicios para la comarca en la que se encuadra (tabla 2).

Tabla 2: Población activa por sectores (1975)

Sector primario	577	9,1%
Sector secundario	3512	55,5%
Sector terciario	2129	33,7%
Sin especificar	107	1,7%
Total población activa	6.325	100%

Fuente: Enciclopedia Histórico-Geográfica de Vizcaya

Por sectores industriales, presentaba una polarización en torno a la metalurgia, talleres metálicos y derivados llegando estos sectores a abarcar el 90% de los establecimientos y el 91% de los empleos en la década de los 70. Les seguían en importancia los sectores textil, conservas y madera.

Desde el punto de vista urbanístico, la ordenación de Gernika desde los años 60 hasta mediados de los 80, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias tipo B en 1986, corre a cargo del Plan General de la Comarca Gernika-Bermeo. Este es un documento que se encuadra plenamente dentro del tipo de planeamiento de ordenación del territorio de la época, según la práctica denominada como *zoning*.

En esencia se trata de un plan que asigna a áreas continuas determinados modelos de crecimiento establecidos en fichas urbanísticas que definen parámetros urbanísticos muy generales. Cada uso se caracteriza con una trama en el plano, que las fichas definen como *Calificación*. Existen diez clasificaciones que van desde la de *Reserva Absoluta* hasta la *Edificación Intensiva*. Las intermedias corresponden en general a grados igualmente intermedios de densidad y edificabilidad. La definición del área industrial concide prácticamente con la actual e incluso se recoge el trazado de una variante muy similar a la que hoy conocemos.

El trazado urbano impuesto se reduce a las principales arterias urbanas, careciendo por completo de estudio de alineaciones, rasantes u ordenación pormenorizada de espacios urbanos singulares.

En el caso de la zona industrial, se define una gran mancha, con una vialidad general simplemente esbozada. Como parámetros urbanísticos se citan la superficie mínima de parcela de 1.500 m², ancho y fondo de parcela libres, ocupación de parcela del 50% y volumen edificado de parcela 5 m³/m³. No existen condiciones estéticas y se autoriza el uso de vivienda para el guarda.

La importancia de este documento es decisiva, dado que su vigencia coincide con el mayor desarrollo de la zona. De hecho, hoy se constata que la morfología y tipología urbana y edificatoria del área industrial de la Vega de Gernika coinciden plenamente con la aplicación del Plan General de la Comarca Gernika-Bermeo.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias tipo B de 1986 (1986-1999) coincide en parte con la crisis industrial de los países desarrollados que por supuesto afecta a nuestro entorno inmediato. No obstante, aparte de pequeñas actuaciones de compactación de la caótica trama materializada en las décadas precedentes, se lleva a cabo, a principios de los 90, la que puede considerarse como intervención más meritoria en el Industrialdea de Txaporta. Se trata de una zona situada en el extremo meridional del suelo urbano industrial, que alberga algo más de 14.000 m² de pabellones, cuya calidad general de realización, al margen de las siempre discutibles consideraciones estéticas o compositivas, resulta remarcable. No obstante, por su reducida dimensión y su carácter

de colonización de suelo vacante, no resulta suficiente para suponer un referente en la rehabilitación de la zona industrial que ya para entonces presentaba muestras evidentes de degradación.

1.2. Contexto socioeconómico actual

A continuación se recogen de forma resumida las principales conclusiones que se extrajeron del análisis socioeconómico realizado para el municipio de Gernika-Lumo y que tratan de reflejar las principales tendencias demográficas, de estructura económica y las referentes al mercado de trabajo para el periodo comprendido entre 1986 y 1996.

(i) Dinámica demográfica:

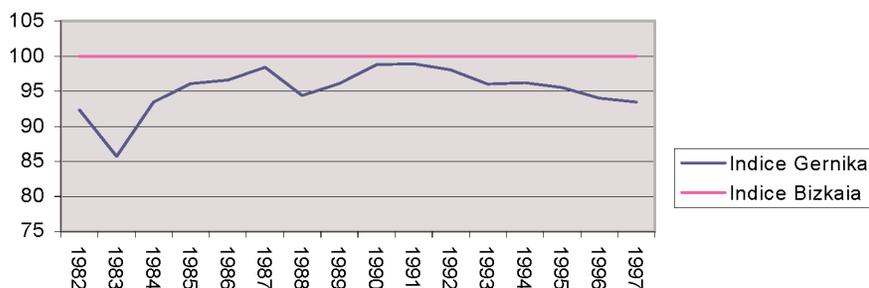
- estancamiento y envejecimiento progresivo de la población, debido al descenso de la tasa de natalidad.
- Aumento de las unidades familiares acorde con el crecimiento en el número de viviendas.
- Aumento en el nivel medio de instrucción de los habitantes, descendiendo en gran medida el grupo "sin estudios".

(ii) Estructura económica y mercado de trabajo:

(ii).1. Estructura económica:

- decrecimiento en la población ocupada en el sector secundario a favor del sector servicios.
- Dentro del sector industrial divergencia en el comportamiento de las diferentes ramas consideradas:
 - la rama de industria-metales pierde un 38% de empleos entre 1991 y 1996, y
 - la rama de industria química ocupa a un mayor número de personas, tanto en términos absolutos como relativos.
- Comportamiento desigual de los diferentes sectores ante el reto de la competitividad:
 - ganadores: sector conservero, sector de la madera y construcción y reparación naval,
 - perdedores: metalurgia en general, cubertería como caso particular.
- Como resultado del proceso de terciarización económica del municipio: pérdida de renta media respecto a la provincia (gráfico 1)

**Gráfico 1: Evolución de la renta media en Gernika
(Bizkaia = 100)**



Fuente: Elaboración propia a partir de "Estadísticas Tributarias".
Diputación Foral de Bizkaia

(ii).2. Mercado de trabajo

- aumento en el número de personas activas debido fundamentalmente a la incorporación de la mujer al mercado laboral,
- profesionalización y tecnificación de la mano de obra masculina,
- mayor diversidad en las cualificaciones requeridas por los puestos de trabajo a los que acceden las mujeres; (tabla 3)

Tabla 3: Distribución de la población ocupada según grupo profesional según género, 1986-1996 (números absolutos y porcentaje)

	1986				1996			
	Hombre	(%)	Mujer	(%)	Hombre	(%)	Mujer	(%)
Profesionales y técnicos	366	10,7	380	33,1	565	17,1	583	34,7
Personal directivo	16	0,5	2	0,2	147	4,4	38	2,3
Empleados administrativos	384	11,2	189	16,4	292	8,8	312	18,5
Comerciantes y vendedores	425	12,4	221	19,2	255	7,7	224	13,3
Personal de servicios	223	6,5	182	15,8	267	8,1	294	17,5
Agricultores	79	2,3	25	2,2	60	1,8	10	0,6
Obreros	1.924	56,3	150	13,1	1.721	52,1	221	13,1
Total	3.417	100	1.149	100	3.307	100	1.682	100

Fuente: EUSTAT

- aumento significativo en la tasa de paro, llegándose en 1996 a superar las cifras de 1986, y evolución acorde con la tasa de paro provincial y regional;
- aumento de la tasa de paro de larga duración que afecta a las personas de más de 55 años;
- diferencia estructural de 10 puntos porcentuales entre la tasa de paro masculina y femenina;
- evolución procíclica de la tasa de paro juvenil, aunque aumenta considerablemente la diferencia entre las tasa de paro juvenil masculina y femenina entre 1986 y 1996
- la tasa de paro para las personas “sin estudios” aumenta dramáticamente en la década de los 90;
- la tasa de paro para las personas con estudios superiores se mantiene elevada (cerca del 20%) para todo el periodo considerado;
- el grupo que mejor se comporta es el de estudios “medio-superiores”
 - para las mujeres será el grupo de “estudios superiores” el que mayor desempleo presente
 - para los hombres será el grupo de “sin estudios” el que peor se desenvuelva en los años 90

En el municipio de Gernika-Lumo se ha experimentado un cambio económico hacia la especialización en actividades terciarias, siendo así las actividades de servicios sobre las que recae en este momento la capacidad de generar empleo y riqueza. Sin embargo, tal y como muestran los datos estudiados, su capacidad de generar riqueza no es lo bastante fuerte si lo comparamos con su entorno más inmediato (Bizkaia); y, de la misma manera, el excedente de mano de obra resultante de la reconversión de diferentes actividades industriales y nuevas incorporaciones al mercado laboral, tampoco es absorbido por un sector servicios que aún no se ha desarrollado lo suficiente.

Así, se hacen necesarias medidas que tengan como objetivo prioritario mejorar la actividad económica del municipio, que impidan en la medida de lo posible la pérdida de tejido industrial y generen nuevas posibilidades de actividad. Estas medidas deberán perseguir al mismo tiempo la ocupación de la población en situación de desempleo y garantizar que todas las personas se encuentren con las mismas posibilidades de acceso al empleo.

1.3. Análisis DAFO

En el siguiente cuadro se hace una descripción sintética de la situación social y económica, referente a los puntos fuertes y débiles, a las oportunidades y ame-

nazas a los que se enfrenta el municipio de Gernika-Lumo. Para ello se ha confeccionado un cuadro utilizando el análisis DAFO que parte de cuatro variables que afectan a un ámbito de actuación concreto, a la hora de establecer un diagnóstico de situación. Dos de estas variables son de carácter intrínseco al estudio: debilidades y fortalezas, que son aquellas propiedades que lo caracterizan. Las dos variables restantes son de tipo externo: conjunto de elementos y factores del entorno que inciden negativa o positivamente en el ámbito de análisis.

De esta manera, se trata de plasmar de la manera más concisa posible las conclusiones a las que hemos llegado tras el análisis de la situación del municipio, así como las líneas maestras de actuación que consideramos oportunas para dar solución a los problemas a los que se enfrenta el municipio.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Estancamiento y envejecimiento de la población Reconversión y desmantelamiento de sectores tradicionales (metalurgia) Pérdida de competitividad de la rama de cubertería No disponibilidad de suelo industrial Altas tasas de paro Desigualdad de acceso al empleo según edad, sexo y nivel de instrucción Espacio urbano fragmentado	Fuerte tradición industrial Existencia espíritu emprendedor Mano de obra cualificada Nivel de instrucción mejorado de la población Entorno medio-ambiental de gran calidad Capital histórica vasca Cercanía al Area Metropolitana de Bilbao
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Desmantelamiento de ramas industriales Dependencia de un sector turístico de marcado carácter estacional Pérdida de empleos relacionados con el comercio por la proximidad de grandes superficies comerciales Fuga de empresas a municipios colindantes Pérdida de población Pérdida de capital humano	Desarrollo de actividades dentro del sector turístico relacionadas con el entorno medio-ambiental y el patrimonio cultural Creación de una oferta de suelo de calidad para actividades económicas Atracción de empresas que se deslocalicen de entornos saturados o degradados Creación de economías de aglomeración dentro del sector medioambiental Readequación de la mano de obra local hacia sectores relacionados con el turismo y la industria medioambiental



1.4. Contexto urbanístico de actuación

La actuación propuesta se centra en el suelo urbano calificado como industrial, quedando encuadrada entre el actual trazado del ferrocarril al oeste, la variante de Gernika al este, el cauce de la ría al norte y la calle Goikoibarra al sur. El ámbito se corresponde sensiblemente con la mitad septentrional del área industrial de Gernika y abarca una superficie de 304.600 m², excluida la superficie correspondiente al actual trazado ferroviario.

Su condición de suelo consolidado por la edificación no supone que disponga de todos los servicios urbanos. De hecho la propuesta que ese documento recoge contempla solventar ciertas carencias en ese sentido.

2. INSTRUMENTACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En un área como la que es objeto de estudio confluyen diferentes instrumentos de ordenación urbanística, tanto de carácter municipal como supramunicipal. Además, el hecho de que el municipio de Gernika-Lumo pertenezca a un espacio protegido como la Reserva de la Biosfera de Urdaibai hace que determinadas limitaciones vengan impuestas por otro tipo de reglamentación, como la que emanan del Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. A continuación expondremos los rasgos definitorios de cada uno de los instrumentos mencionados.

2.1. El Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai

El Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (en adelante PRUG) es, según su propia definición contenida en el artículo 1 del citado documento, un instrumento normativo dictado en desarrollo de la Ley 5/1.989, que tiene por objeto proteger y recuperar el conjunto de ecosistemas de la citada reserva, y en especial, el de las aguas superficiales y subterráneas, masas de vegetación autóctona y favorecer el uso racional del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. Su naturaleza le otorga rango superior al del planeamiento general de los municipios contenidos en su ámbito, que deberán adaptarse al PRUG.

Para la consecución de los objetivos fijados en este primer artículo del documento se establecen tres determinaciones:

- Las directrices generales de ordenación y uso de la reserva.
- Las normas de gestión y actuación necesarias para la protección, recuperación, vigilancia y guardería de sus valores naturales.
- La zonificación de la Reserva, delimitando áreas de diferente utilización y destino, estableciendo para ellas diferentes grados de protección, régimen de autorizaciones prohibiciones; aprovechamiento de los recursos naturales y disposiciones urbanísticas.

Queda claro, pues, que se trata de una herramienta extremadamente potente de cara a la ordenación y gestión del medio natural, entendido como tal la porción del territorio calificada como Suelo No Urbanizable. Con relación a la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, el mencionado Plan establece el ámbito espacial en que los Municipios contenidos en él pueden situar su futuro desarrollo urbano.

Dicha determinación del Plan Rector, estableciendo en qué terrenos es posible efectuar el desarrollo urbano de los municipios y cuáles han de mantener su carácter como suelo no urbanizable, afecto al mantenimiento del medio natural y a la protección de sus valores naturalísticos, paisajísticos y de producción agrícola-ganadera, definen de manera clara al planeamiento urbanístico cuales son los terrenos que poseen aptitud para acoger el desarrollo urbano.

2.2. Instrumentos de ordenación supramunicipal: las Directrices de Ordenación del Territorio, Plan Parcial Territorial y Planes Territoriales Sectoriales

En la Ley vasca de Ordenación del Territorio (Ley 4/1990 de 31 de mayo) se contemplan los siguientes instrumentos de ordenación territorial:

a) Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), que tienen por objeto la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma (art. 6 LvOT) y su finalidad será la de construir un marco general de referencia para: (i) la formulación de los restantes instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación urbanística y (ii) los planes, programas y acciones con incidencia en el territorio desarrollados por las diferentes Administraciones públicas autonómica, forales y locales.

b) Los Planes Territoriales Parciales (PTP), que tienen por objeto el desarrollo de las DOT en las áreas o zonas supramunicipales delimitadas por este último instrumento, concretando los criterios sentados por el mismo (art. 11 LvOT). Todo PTP debe establecer las siguientes determinaciones (art. 12.1 LvOT):

1. Definición de los objetivos de la ordenación a partir del análisis del estado actual del territorio, de la situación socioeconómica y de sus posibilidades de evolución.
2. Señalamiento de los espacios aptos para servir de soporte a las grandes infraestructuras, según sus características.
3. Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área o zona objeto del Plan.
4. Establecimiento de los criterios, principios y normas generales a los que habrá de atenerse la ordenación urbanística.
5. Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir

su recuperación para usos, total o parcialmente, distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.

6. Cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse en todo caso con destino a alguna de las siguientes finalidades:
 - construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada, o cualesquiera otras que en el futuro pudieran ser limitadas en su precio final mediante regulación específica;
 - promoción pública de suelo industrial al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.
7. Determinación de criterios, normas y principios necesarios para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las DOT.

De esta manera, la planificación del municipio de Gernika-Lumo en los aspectos enumerados se encuentra condicionada a las resoluciones adoptadas desde el PTP del Area Funcional de Gernika-Markina, que se encuentra en proceso de elaboración.

c) Planes Territoriales Sectoriales (PTS): serán aquellos planes con incidencia territorial que elaboren los Departamentos del Gobierno Vasco por libre decisión de este último, así como los órganos forales de los Territorios Históricos (art. 16 LvOT).

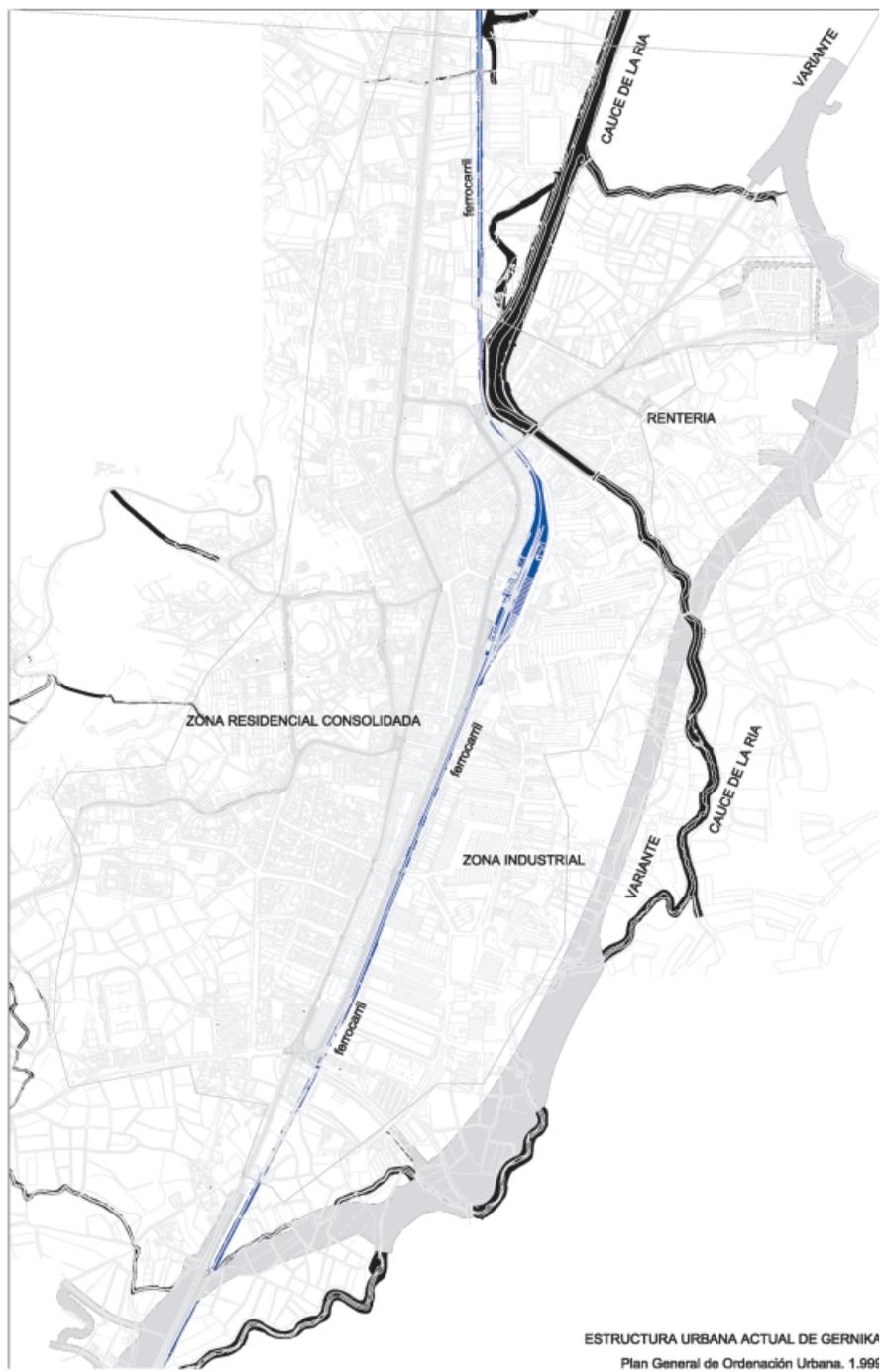
2.3. La ordenación municipal actual. El Plan General de ordenación Urbana de 1999

La figura de planeamiento integral vigente en el municipio de Gernika-Lumo en la actualidad es el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante Plan General o PGOU), aprobado por Orden Foral nº 385/1999 de 15 de junio del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia de 27 de marzo de 2000.

2.3.1. VIVIENDA

La oferta de suelo residencial que propicia el PGOU tiende dentro del suelo urbano, a mantener el actual carácter de las distintas zonas con el mantenimiento de tipos edificatorios, en muchos casos de las edificaciones existentes, y a la mejora del medio urbano por vía de la cesión de sistemas locales viarios. No se incluyen, dentro del suelo clasificado como urbano, operaciones importantes de reforma interior, pero se confía la extensión del carácter existente con las mejoras derivadas de las nuevas densidades a los terrenos de suelo urbano no consolidado.

Por el contrario, para el suelo urbanizable se delimita una intervención a gran escala, habida cuenta de la dimensión del municipio, cuyo objetivo es la oferta



de un importante soporte urbanizado para la construcción de 812 viviendas de nueva planta. En aplicación de la Ley de 1.994 del Parlamento Vasco de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, un 65% de la oferta residencial contenida en ese sector debe ser de protección oficial. Esto deberá afectar indudablemente al valor de la repercusión de suelo en el precio final de la vivienda, con lo que se espera, una reducción de los precios finales de venta, constatando la oferta de suelo urbanizable residencial, en especial la creación de una oferta suficiente de viviendas de protección oficial, como uno de los objetivos fundamentales del Plan General.

2.3.2. SUELO INDUSTRIAL

En su memoria, el PGOU hace referencia a la obligatoriedad de observancia del Plan rector de Uso y Gestión de la reserva de la Biosfera de Urdaibai:

(...) En relación con los objetivos de la oferta de suelo industrial, el Plan General tiene en cuenta las limitaciones establecidas tanto por el Plan Rector de uso y gestión, como por el diseño del trazado adoptado por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación de Bizkaia para la futura Variante del Municipio.

En consecuencia, el suelo industrial propuesto por el Plan General se ve limitado a rematar el suelo urbano actualmente existente en la Zona Industrial de La Vega, completando con dicho suelo los terrenos comprendidos entre el ferrocarril y la Variante, y recogiendo igualmente, el suelo industrial del Barrio de Arene, actualmente en proceso de urbanización y edificación.

En este sentido el Plan General respeta básicamente lo indicado por el Plan Rector, con pequeñas modificaciones de matiz en el borde de las zonas urbanas, para adaptar los límites realizados, en una cartografía de gran escala, por el Plan Rector. Pero, contrariamente a lo que sucede en el caso de la vivienda, no se aprecia en el PGOU una apuesta tan decidida por el desarrollo del suelo urbano industrial, consolidando la situación actual, que como se cita en el párrafo extraído de la memoria del citado documento, se considera completado, a falta de remates localizados.

De esta situación, tan concreta en lo físico y en lo normativo, se derivan condicionantes que en el Programa que nos ocupa se han considerado motivadores, en primer lugar por la propia naturaleza de este documento, y en segundo lugar por la compacidad que tan precisa definición formal comporta necesariamente. Así las cosas, hemos optado por investigar en una dirección posibilista pero ambiciosa, aún a sabiendas de que su realización comportará la revisión de aspectos que hasta la fecha se habían considerado definitivos.

3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN INTEGRAL

En este tercer apartado se plantean las bases de actuación que proponemos para el Programa de Revitalización Urbana en el municipio de Gernika-Lumo, en

línea con lo dispuesto en el Decreto 236/2000, de 28 de noviembre, por el que se establecen las medidas de apoyo a actuaciones integrales de revitalización urbana de la Comunidad Autónoma Vasca.

3.1. Estrategia general

Nuestra propuesta de intervención hace referencia a los diferentes aspectos que toda actuación de revitalización integral debe contemplar:

1. Recuperación y mejora de los espacios degradados o abandonados para su uso a favor de las comunidades locales, con especial atención a aquellas actuaciones que puedan permitir la generación de empleo. Para ello, se propone el desarrollo de infraestructuras, no sólo físicas, sino también de comunicaciones y aquellas que se han venido a denominar “soft”, de manera que se facilite la adaptación de la zona a las nuevas tecnologías de la información y comunicación al objeto de mejorar la calidad de los servicios sociales de las áreas urbanas, se promueva la creación de empleo, se mejore el acceso a estos recursos por parte de las empresas existentes y se refuerce la integración social.

2. Promoción de iniciativas locales de empleo ligadas a nuevas actividades que puedan surgir de las necesidades no cubiertas desde la propia zona urbana, al objeto de que sean satisfechas desde ésta última. De la misma manera, debe perseguirse una mejora de las características de la mano de obra local mediante la promoción de formación a diferentes escalas y considerando los objetivos globales de la estrategia de desarrollo, acompañado del desarrollo de actuaciones de discriminación positiva a favor de aquellos grupos de personas amenazados de exclusión social y laboral (mujeres, jóvenes, inmigrantes).

3. Integración territorial de las zonas urbanas a través de una mejora de la accesibilidad, procurando aminorar los problemas de periferialidad.

4. Desarrollo de actuaciones dirigidas al aminoramiento del impacto ambiental de las actividades urbanas, reduciendo la repercusión sobre el entorno de la colectividad e introduciendo comportamientos y prácticas más respetuosas con el medioambiente.

5. Acompañando a los pilares anteriores, se debe tener en cuenta la necesidad de promoción y difusión de la imagen del municipio, tanto hacia dentro como hacia el exterior a diferentes escalas o ámbitos.

Del análisis socio-económico realizado se extrae como principal conclusión que el municipio de Gernika-Lumo está pagando cara su transición hacia la economía de servicios, tal y como se refleja en la evolución de la renta media del municipio como en las tasas de paro que soporta. De no llevarse a cabo una intervención decidida, se corre el riesgo no sólo de que el municipio deje de ser una alternativa atractiva para la localización de diferentes actividades económicas sino también, de que las empresas asentadas en el municipio decaigan o se

vayan fuera de las fronteras, buscando unas condiciones que el municipio es incapaz de ofrecer.

El argumento que subyace a nuestra propuesta es que esta tendencia hacia la terciarización de la economía debe gestionarse cuidadosamente por parte de los municipios y deben preocuparse de que las actividades de servicios que se asienten en su municipio generen los puestos de trabajo de mayor calidad posible dentro de la amplia gama de categorías que este sector ofrece. Así, nos inclinamos hacia una estrategia de consolidación de la industria presente, conjuntamente con la generación de nuevas empresas de forma endógena y atracción de empresas de otros lugares. De esta manera, se generarán actividades de servicios a empresas que enfocarán sus actividades hacia las empresas locales.

Aunque esta propuesta en un primer momento pueda parecer difusa, habiendo estudiado con detenimiento la estructura económica del municipio y la futura estrategia de desarrollo para la comarca en la que se encuentra y que viene esbozada en el análisis de diagnóstico, no parece descabellado apostar por una potente actuación focalizada en el desarrollo de industria medioambiental complementada por una estrategia de desarrollo de actividades turísticas. Nos basamos para ello en las especiales características físicas, históricas y económicas que el municipio de Gernika-Lumo presenta y que resultan en un hecho diferencial respecto de cualquier otra localidad que a priori pudiera parecer asimilable. Entre estas características destacaremos las siguientes particularidades:

- se trata de la capital simbólica de Euskal Herria,
- centro industrial tradicional de la comarca,
- centro comercial tradicional de la comarca, y
- polo principal y puerta de entrada de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Así, el hecho de que este municipio cuente con una arraigada tradición industrial, sea la puerta de entrada a una zona catalogada como Reserva de la Biosfera, se encuentre en un enclave físico privilegiado y además cuente con un importante patrimonio histórico-cultural nos lleva a pensar que ésta puede ser una de las opciones más adecuadas.

La cualificación de la mano de obra local es elevada y, a pesar de ello, existe un problema de desempleo que afecta de manera especial a las personas más jóvenes y a las mujeres. Cualquier estrategia de desarrollo local debe pasar por la consideración de las necesidades de formación de la población. En este sentido sería necesaria una actuación en esta materia que se basaría en los siguientes ejes:

- formación de formadores,
- fomento de la formación dirigida hacia el autoempleo y creación de empresas por parte de la población local,
- formación básica y readecuación de las cualificaciones existentes, y
- además, como punto fundamental, fomentar los estudios reglados en materia medioambiental (FP).

Otro punto a tener en cuenta, es el que hace referencia a las exigencias de las empresas relacionadas con las actividades económicas más dinámicas a la hora de decidir el lugar en el que se localizan. Es decir, se hace necesaria la provisión de la infraestructura (entendida en un sentido amplio) adecuada a las necesidades que presentan las empresas de cada sector de actividad.

Los factores de localización de las actividades económicas son diversos y pueden verse influidas por causas múltiples y cambiantes. Sin embargo, en términos generales, estos factores pueden agruparse en dos grandes grupos: factores económicos y extraeconómicos.

FACTORES ECONÓMICOS	FACTORES EXTRAECONÓMICOS
<p>(i) Costes e ingresos de las empresas:</p> <ul style="list-style-type: none">• costes de transporte/comunicación (con proveedores y clientes)• costes de producción (recursos naturales, precios del suelo, salarios, capital)• tamaño y características del mercado de consumo (final y/o empresarial) <p>(ii) Externalidades:</p> <ul style="list-style-type: none">• economías externas (de localización y urbanización)• deseconomías externas (congestión,...)	<p>(iii) Percepción empresarial</p> <ul style="list-style-type: none">• limitaciones informativas• procesos de decisión en organizaciones• características internas de las empresas• calidad del medioambiente (natural y social)• inercia espacial <p>(iv) Factores sociales y políticos:</p> <ul style="list-style-type: none">• relaciones sociales y organización sindical• redes de cooperación (formales e informales)• marco legislativo• políticas públicas de promoción, ordenación y medioambiente.

Todos los factores enunciados son importantes a la hora de tomar las decisiones de localización por parte de las empresas, aunque su importancia relativa puede variar a lo largo del tiempo y dependiendo del sector o rama de actividad las ponderaciones también serán diferentes.

De manera general, podemos decir que para las empresas más dinámicas y de servicios a empresas, los factores económicos siguen teniendo importancia aunque valoran de especial manera los factores extraeconómicos o intangibles que una localización aporte al desarrollo de sus actividades. Así, el nivel de salarios será importante, pero de igual manera o más lo será la posibilidad de contar con la mano de obra adecuada en cantidad y cualificación. El precio del suelo será importante pero lo será aún más las condiciones medioambientales, de infraestructura de comunicaciones, etc. con la que cuenta.

Cualquier estrategia de desarrollo integral debe contemplar todos y cada uno de estos factores de localización, y debe hacerlo de forma individual y también

de forma agregada, de manera que el objetivo final sea conseguir un “ambiente” atractivo para la instalación de nuevas empresas, creación de nuevos proyectos y mejora de las condiciones para las empresas preexistentes.

Teniendo en cuenta lo anterior, también se hace necesario destacar el hecho de que, hoy por hoy, las infraestructuras físicas tradicionales y la provisión de suelo de calidad para actividades económicas es condición necesaria aunque no suficiente para acometer cualquier estrategia de desarrollo local. Este punto adquiere una especial relevancia para el caso que nos ocupa, puesto que en el municipio de Gernika-Lumo no existe reserva de suelo para actividades económicas, tal y como se recoge en el diagnóstico elaborado por los redactores del PTP para el Area Funcional, lo que refleja un gran déficit en este aspecto.

3.2. La propuesta urbanística

Como podrá observarse, la actuación urbanística que se propone desde estas páginas trata de ser lo más ambiciosa posible, y por ello, intenta englobar la mayor parte de las exigencias presentadas anteriormente. Sin embargo, debemos ser conscientes de que el esfuerzo requerido es de gran magnitud, y por tanto para su desarrollo se debería contar con la voluntad de las diferentes administraciones y departamentos implicados en la gestión de este municipio.

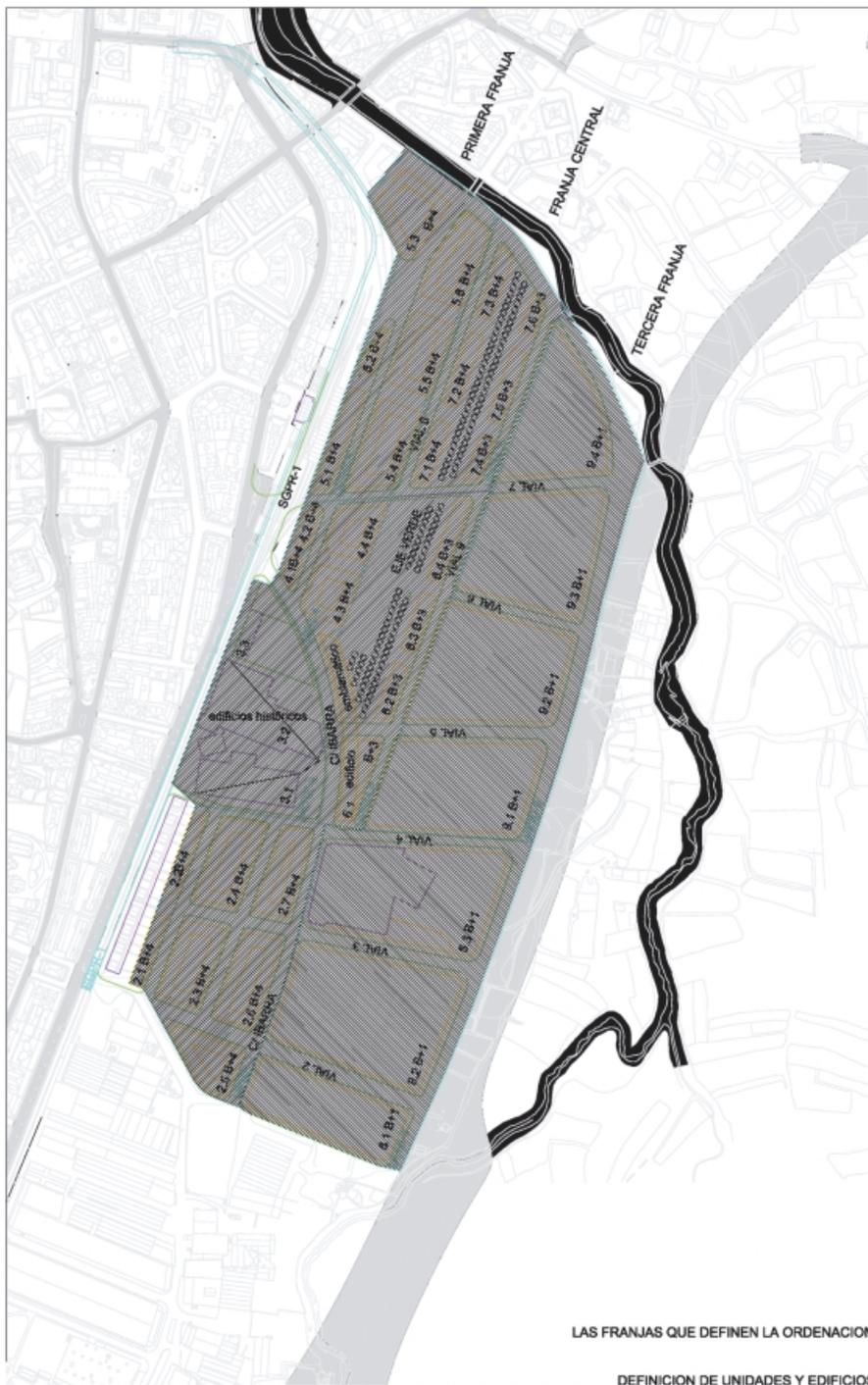
3.2.1. ALTERNATIVAS ANALIZADAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN

En paralelo con el desarrollo de este Programa, se contemplaron distintas alternativas, cuyo análisis comparativo proporcionó las bases para la redacción de este documento.

El soterramiento del ferrocarril brinda la oportunidad de conectar la parte industrial de Gernika con la residencial, que hasta la fecha han estado separadas por el corte limpio y continuo de la vía férrea. Debido a esta fisura sin solución de continuidad, la realidad proporciona una visión totalmente diferente de la zona urbana al este de esta línea -parte industrial- y la situada al oeste, residencial.

Los límites de la actuación son la variante y cauce de la ría, como límites *naturales*, al norte y este, la zona residencial consolidada, definida por el trazado del ferrocarril al oeste, y la calla Beko Ibarra, punto que se toma como origen del soterramiento en el actual paso a nivel, al sur.

Surge en un primer momento la posibilidad del cambio de uso industrial a residencial, comodín habitual en este tipo de intervenciones, financiando parte o el total de la operación con la plusvalía generada por el diferencial de aprovechamiento urbanístico, pero tras un análisis de las posibilidades y teniendo en cuenta la escasez de reservas de suelo existentes en el municipio para la instalación de actividades económicas, se considera prioritario el proveer de suelo para este fin, con lo que el Programa se plantea ya como una intervención integral, en la que el aspecto formal pasa a ser uno más, supeditado a la coherencia del conjunto.



3.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A nivel formal destaca en primer lugar la oportunidad de lograr la conexión entre las dos partes de la estructura urbana de Gernika. Resulta evidente que el trazado o el aspecto puramente formal debía apoyar a la actuación económica, y viceversa, lo que se plasma en las siguientes pautas:

1. Como primer objetivo de la ordenación se ha tenido el establecer la conexión más completa posible con la trama urbana existente, como primer paso para la regeneración de los espacios degradados de la zona industrial.

2. La total accesibilidad a esta zona proporciona una lectura transversal de la trama urbana, hasta ahora de un fuerte carácter longitudinal en dirección norte-sur, marcado por el propio trazado ferroviario y la carretera Amorebieta-Bermeo. Esta transversalidad se utiliza para crear un gradación de usos que permite el paso, sin barreras artificiales, de la parte residencial a la industrial.

3. En una zona intermedia se propone la compatibilización de usos y la creación de nuevas instalaciones e infraestructuras que posean las características adecuadas para hacer frente a las necesidades de las nuevas actividades, hasta ahora ausentes en el tejido industrial de Gernika.

4. Aún sin ser un objetivo buscado como tal en la ordenación, la nueva centralidad que surge de los aspectos relacionados en los dos puntos anteriores desplaza el actual eje norte-sur hacia el nuevo centro de gravedad, haciéndolo coincidir con el vial que se origina sobre el trazado soterrado del ferrocarril. La cantidad de suelo liberado permite crear una avenida de dimensión proporcionada a la escala de la actuación.

5. Por último, resulta de interés tratándose de una intervención en suelo industrial, la recuperación de los edificios históricos protegidos y su reutilización como parte fundamental del conjunto. En el caso que nos ocupa, se trata de los edificios de Astra y Talleres de Gernika, colindantes y en situación céntrica del ámbito del Programa.

Infraestructuras de comunicaciones y redes urbanas

La ordenación respeta y refuerza la dirección principal norte-sur de la estructura urbana actual enfatizando especialmente los puntos de conexión naturales entre la parte nueva y la residencial existente. Se trata de respetar en la medida de lo posible el trazado actual pero sin permitir que la realidad actual suponga cortapisas al resultado del Programa.

Destaca en primer lugar el vial SGPR-1 de conexión entre las dos zonas, al que ya se ha hecho referencia en este documento. A este vial se le atribuye la función de conectar los barrios actuales, que por la morfología urbana del municipio están dispuestos longitudinalmente, sin conexión entre sí por esta disposición. El vial nace como desviación de la rotonda de entrada y sufre un ensanchamiento en el paso a nivel de la calle Beko Ibarra, inicio del soterramiento,

alcanzando en su extremo opuesto el cauce de la ría y bifurcándose en dos, a uno y otro lado de sus márgenes.

La importancia de este vial es triple:

- Enlaza el centro urbano con el barrio de Rentería a la altura del paraje del Molino.
- Vincula los equipamientos propuestos en este Programa con los existentes, proporcionando un acceso directo al aparcamiento de Santa Ana, zona de Instituto e Idiga.
- Recupera las fachadas traseras de la calle Don Tello, para las que más adelante se propone una intervención concreta.

Paralelo a este vial principal se localiza el Eje Verde, en la parte central de la nueva ordenación, cuyo cometido, además de aligerar la trama urbana, es establecer un espacio común a los usos de vivienda, residenciales-hoteleros, equipamentales y de oficinas. La calle Ibarra de trazado curvo se mantiene, respetando las alineaciones de los edificios históricos, hasta confluyendo con los viales radiales nº 6 y 7 en el actual segundo paso a nivel de la calle Berga con las calles radiales.

El vial perimetral nº 8 respeta el propuesto en el PGOU, y sirve de acceso a la zona industrial con un trazado paralelo al de la variante.

Ordenación Pormenorizada

Dentro del concepto previamente expuesto de compatibilidad de usos se definen tres partes, concebidas como franjas, en las que se suceden los distintos usos. Coincidente con el eje principal de la ordenación presente y la futura, estas franjas mantienen la disposición norte-sur. Cada una de las tres franjas se subdivide en Unidades diferenciadas por usos o etapas de desarrollo.

La primera franja, constituida por las Unidades UPRR- 2, UPRE-3, UPRR-4 y UPRR-5 es inmediata a la actual zona residencial y alberga uso de vivienda.

La tercera franja, que está formada por las Unidades UPRI-8 y UPRI-9, es tocante con el perímetro exterior del ámbito de actuación y se destina a industria tradicional.

La franja central de la ordenación, con las Unidades UPRM-6 y UPRM-7, definida en torno al espacio verde principal, es donde se produce la coexistencia de uso residencial, nueva industria, terciario y equipamental. En su parte central se propone un espacio libre público, suprimiendo en este caso la pastilla destinada a equipamientos.

En la parte sur de la franja central, como antesala de los edificios históricos que se rehabilitan y remate del eje verde, se sitúa el Edificio Emblemático de la

ordenación. Este edificio, verdadero hito de la intervención por su dimensión y configuración, lo es también por su uso, ya que se propone para albergar el principal centro dinamizador de la nueva industria.

Tipos edificatorios

La gradación en el cambio de usos a que se hace referencia en este mismo capítulo tiene su plasmación en las tipologías propuestas para las distintas unidades.

La primera franja, que como se ha señalado es la inmediata a la zona consolidada residencial actual, se desarrolla con tipologías de bloque lineal o en manzana cerrada. Son edificios de planta baja y cuatro plantas altas cuyo fondo edificatorio es constante, de 12 metros. Se propone como vivienda tipo la de 110 m² construidos, sumando en total 1.138 viviendas.

En la segunda franja se combinan, a ambos lados del Eje Verde bloques lineales de 4 plantas, para uso de equipamiento y 3 para los de oficinas, previendo en este caso la posibilidad de mayor altura libre por planta, en previsión de usos mixtos terciarios-industriales. El total de superficie ofertado en esta plataforma estratégica es de 56.847 m² con locales de uso mixto terciario-industrial y oficinas de superficies desde 40 m² a 1.200 m².

La tercera franja alberga pabellones industriales que se desarrollan en planta baja y entreplanta, con posibilidad de ocupación del 60% de ésta última. La superficie de parcela neta para pabellones que se obtiene del desarrollo del Programa es de 90.533 m².

Dentro de la Unidad UPRE-3 se incluye la rehabilitación de los inmuebles de Talleres de Gernika y Astra, ambos edificios protegidos, para la instalación del nuevo Centro de Formación Profesional.

3.3. Materialización del Programa

3.3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En desarrollo del Programa, para permitir la compatibilidad entre éste y el planeamiento urbanístico vigente, se procederá a la revisión o modificación del Plan General con la definición del ámbito de actuación, al que se remitirá la obligatoriedad de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

3.3.2. MECANISMO DE ACTUACIÓN DE LOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO

Para la canalización de las inversiones necesarias, el seguimiento y regulación de las etapas previstas y la promoción de las inversiones directas de la administración se propone la creación de una Agencia Municipal de Desarrollo, con la colaboración de los siguientes organismos:

- Ayuntamiento de Gernika-Lumo.
- Diputación Foral de Bizkaia. Departamento de Urbanismo.
- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial SPRI-LUR

Corresponde a la Agencia Municipal de Desarrollo la ejecución de los siguientes partes del Programa:

1. Financiación del planeamiento urbanístico.
2. Demolición de ruinas industriales.
3. Urbanización de la franja perimetral industrial.
4. Ejecución de los pabellones de realojo de las actividades desplazadas.
5. Construcción del edificio emblemático.
6. Rehabilitación de los edificios protegidos, Astra y Talleres de Gernika, para instalación del centro de Formación Profesional.
7. Urbanización completa de las unidades residenciales y venta de los solares resultantes.

Realojos

Para la provisión de las parcelas de aprovechamiento residencial con cuya venta se busca la autofinanciación de esta fase del Programa, se hace necesario en primer lugar, el desplazamiento de los propietarios situados en la Unidad UPRR-2 a la nueva zona UPRI-8.

Se considera para estos propietarios un índice de esponjamiento del 25%, lo que supone la posibilidad de ampliación de un 25% de cada actividad existente en la actualidad. Con esto se pretende que la renovación industrial tenga igual alcance para el sector tradicional que para las nuevas actividades.

Los realojos se plantean como permutas entre superficie bruta de solar inicial que aporta el propietario, y superficie neta de pabellón acabado, sin incluir la de entreplanta.

Formación Profesional

En la parte central del área de nuevo desarrollo, ocupando una posición privilegiada dentro de la ordenación se plantea la creación del centro de Formación Profesional Reglada, continua y ocupacional. Con ello se pretende asumir el incremento de destinos previstos en enseñanza secundaria del 43 al 50%, además de ofertar nuevas titulaciones, según el Plan Vasco de Formación Profesional.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA Y URBANÍSTICA

En esta sección se presenta un estudio de la viabilidad tanto económica como urbanística de la propuesta desarrollada, de manera que queda justificada la posibilidad real de acometer un proyecto de estas características. Se detalla, asimismo, el Plan de Etapas del Programa de Regeneración Integral que per-

mite ordenar de manera sistemática las inversiones a acometer, facilita su seguimiento y hace posible la reorientación de las mismas en caso de una evolución no satisfactoria del proyecto.

4.1. Estudio económico-financiero

4.1.1. CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

El cálculo de los costes de las obras a realizar en desarrollo del Plan se ha realizado teniendo en cuenta los precios actuales de mercado. Con ello se han obtenido los valores que a continuación se detallan:

- Urbanización, promediando superficies duras y zonas verdes: 17.000 pta/m².
- Derribos: 929 pta/m².
- M² de vivienda de promoción libre: 120.480 pta/m².
- M² de garaje subterráneo en edificio de viviendas: 53.568 pta/m².
- M² de locales en planta baja, sin uso determinado: 40.176 pta/m².
- M² de oficinas de calidad elevada: 124.992 pta/m².
- M² de equipamiento de tipo residencial-hotelerero, sanitario o religioso, promedio: 187.488 pta/m².
- M² de pabellón industrial de calidad elevada: 62.496 pta/m².
- M² de reforma integral para uso docente: 160.704 pta/m².

4.1.2. VALOR EN VENTA DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A DISTINTOS USOS

Las últimas promociones de vivienda libre en situación y calidades comparables a las que se proponen en este Programa han alcanzado un precio medio de venta de 320.000 pta/m². Al margen de consideraciones morales sobre ese dato, es evidente que su comparación con la situación de renta y ocupación de Gernika expuesta en capítulos anteriores resulta cuando menos inverosímil, máxime si la comparación se establece con el sector más joven de personas en situación laboral, principales destinatarios a priori de este producto. Es por ello que se considera, teniendo en cuenta además la política de vivienda que el Ayuntamiento de Gernika está desarrollando recientemente, que estos precios de venta no podrán mantenerse en actuaciones donde exista mayor elasticidad en la oferta, cual es la que nos ocupa. Así las cosas, se opta por definir un precio de venta del metro cuadrado de superficie construida de vivienda libre de:

- M² construido de vivienda libre: 260.000 pta/m².
- M² construido de garaje subterráneo en edificio de viviendas: 75.000 pta/m².
- M² de local en planta baja sin uso determinado: 185.000 pta/m².
- M² de oficinas de calidad elevada: adoptaremos un precio estratégico de 215.000 pta/m².
- M² de equipamiento, a efectos valoración del suelo: 300.000 pta/m².
- M² construido de pabellón industrial: 105.000 pta/m², referido a la superficie de ocupación, sin considerar la superficie de entreplanta.

4.1.3. INVERSIONES TOTALES A REALIZAR POR PARTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO

Siendo la función de la Agencia de Desarrollo la canalización de las inversiones necesarias, el seguimiento y regulación de las etapas previstas y la promoción de las inversiones directas, la mecánica que se propone para el inicio de su funcionamiento es la siguiente:

Como se ha mencionado en el punto relativo a los realojos, éstos se plantean como permutas entre superficie bruta de solar inicial que aporta el propietario, y superficie neta de pabellón acabado, sin incluir la de entreplanta. De esta manera, el coste de obtención del terreno bruto para uso residencial u otro, es el de la edificación industrial terminada, por lo que su valor es conocido de antemano y no está sujeto a especulación.

Las inversiones que deberá afrontar la Agencia Municipal de Desarrollo, con arreglo al Plan de Etapas que se especifica en el punto siguiente incluyen:

- Financiación del planeamiento urbanístico: se considera una cantidad difícil de precisar pero nunca superior al 0,1% del total de los costes de ejecución del Programa.
- Demolición de ruinas industriales: 86.508.629 pta.
- Adquisición de los terrenos para edificación de los pabellones de realojo de las actividades desplazadas, unidades UPRI-8 y UPRI-9:
 $418.192.789 + 984.940.447 = 1.403.133.236$ pta.
- Urbanización de la franja perimetral, unidades UPRI-8 y UPRI-9:
 $610.441.868 + 522.042.433 = 1.132.484.301$ pta.
- Ejecución de los pabellones de realojo de las actividades desplazadas, unidades UPRR-9 y UPRR-9:
 $3.672.284.959 + 5.380.015.657 = 9.052.300.616$ pta.
- Construcción del edificio emblemático: 2.698.255.872 pta
- Adquisición de los edificios protegidos, Astra y Talleres de Gernika: 2.731.480.000 pta.
- Rehabilitación de los edificios protegidos, Astra y Talleres de Gernika: 3.676.264.704 pta
- Urbanización completa de las unidades residenciales: 3.436.655.482 pta,

Por lo que el total de las inversiones a realizar por la Agencia de Desarrollo asciende a la cantidad de **24.216.782.840 pta.**

4.1.4. INVERSIONES A REALIZAR POR OTROS ORGANISMOS

En este apartado se consideran los costes de soterramiento del ferrocarril, cuyo cálculo exacto resulta prolijo. No obstante, experiencias como las del soterramiento de la estación de Anoeta, en Donostia, y el actual proyecto para la de Durango, definen un margen que permite estimar el coste en 3.530.000.000 pta.

4.1.5. INGRESOS DE LA AGENCIA DE DESARROLLO

A continuación se incluye una relación de los ingresos a obtener por parte de la Agencia de Desarrollo, bien de manera directa o bien a través de los organismos participantes:

- Impuesto sobre Actividades Económicas: no se tiene en cuenta en el Programa, dado su carácter.
- Impuesto sobre bienes inmuebles: no se tiene en cuenta en el Programa, dado su carácter.
- Impuesto municipal sobre construcciones y obras: 1.857.245.364 pta.
- Impuesto sobre transmisiones patrimoniales: no se ha tenido en cuenta, dada la especificidad de cada caso de aplicación.
- 10% de cesión. Aplicable al incremento del aprovechamiento urbanístico, sobre el previamente consolidado: 2.383.492.520 pta.
- Subvenciones a fondo perdido para derribos de ruinas industriales: no se ha tenido en cuenta.
- Venta de solares para la construcción de viviendas: 18.006.029.737 pta.
- Venta de solares para la construcción de edificios de uso mixto industrial-terciario u oficinas: 1.294.696.137 pta.
- Venta de pabellones de uso industrial tradicional: 2.364.15.000 pta.

Con lo que el total de ingresos previstos en el desarrollo del Programa, sin tener en cuenta la recaudación por Impuestos sobre Actividades Económicas, Impuesto sobre Bienes inmuebles e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es de **25.906.378.758 pta.** Así las cosas, resulta para la Agencia un saldo positivo de **1.689.595.918 pta.** cantidad que la Agencia Municipal de Desarrollo aportará para la financiación del soterramiento del ferrocarril.

4.1.5. VOLUMEN TOTAL DE LA ACTUACIÓN

Como queda reflejado en el Plan de Etapas, se estima necesaria una aportación inicial por parte de los organismos implicados de 1.050.000.000 pta., que el Programa propone distribuir de la siguiente manera:

- Diputación Foral de Bizkaia: 262.500.000 pta. (a través del Departamento de Urbanismo)
- Ayuntamiento de Gernika-Lumo: 262.500.000 pta.
- Sociedad SPRI-LUR: 525.000.000 pta.

4.2. Plan de etapas

Analizado el resultado del Estudio Económico Financiero, se plantea el Plan de Etapas del Programa de Regeneración Integral, que está diseñado para permitir:

- Las inversiones en forma de aportaciones por parte de la administración son crecientes, de manera que los resultados del procedimiento de seguimiento y evaluación que se incluye en el capítulo 5 de este programa posi-

ETAPA	I		II		III				
	pta (miles)	€ (miles)	pta (miles)	€ (miles)	pta (miles)	€ (miles)			
INVERSIONES									
Adquisición de terrenos	UPRI-8	418.193	2.513,39	-	0	0,00	UPRI-9	984.940	5.919,61
Demoliciones	UPRR-2	492.393	2.959,34	-	0	0,00	UPRR-4	128.739	773,74
Urbanización	UPRI-8	610.442	3.668,83	soterramiento	1.689.596	10.154,68	UPRI-9	610.442	3.668,83
Ejecución	UPRI-8	3.672.285	22.070,88	-	0	0,00	UPRI-9	5.380.016	32.334,55
INGRESOS									
Venta de solares	vivienda UPRR-2	8.506.499	51.125,09	-	0	0,00	vivienda UPRR-4	2.609.169	15.681,42
Venta de inmuebles	Industr. UPRI-8	1.448.370	8.704,88	-	0	0,00	industr. UPRI-9	976.545	5.508,55
SALDO									
de la Etapa		4.761.556	28.617,53		-1.689.596	-10.154,68		-3.578.423	-21.506,76
acumulado		4.761.556	28.617,53		3.071.960	-10.154,68		-506.463	-21.506,76
PLAZO									
tramitación (meses)	12								
ejecución (meses)	18			12			18		
etapa	30			12			18		
acumulada	30			42			60		

ETAPA	IV		V		VI				
	pta (miles)	€ (miles)	pta (miles)	€ (miles)	pta (miles)	€ (miles)			
INVERSIONES									
Adquisición de terrenos	UPRR-5	permuta	permuta	UPRM-6-7	permuta	permuta	UPRE-3	2.731.480	16.416,53
Demoliciones	UPRR-5	337.198	2.026,60	-	0	0,00	-	0	0,00
Urbanización	-	0	0,00	UPRM-6-7	1.024.889	6.159,71	UPRE-3	320.955	1.928,98
Ejecución	-	0	0,00	edificio emblema	2.698.256	16.216,85	rehab UPRE-3	3.676.265	22.094,80
INGRESOS									
Venta de solares	vivienda UPRR-5	6.890.412	41.412,21	tercº. UPRM-6-7	1.294.696	7.781,28	-	0	0,00
Venta de inmuebles	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
SALDO									
de la Etapa		6.553.214	39.385,61		-2.428.449	-14.595,27		-6.728.700	-40.440,30
acumulado		6.046.751	39.385,61		3.618.302	-14.595,27		-3.110.398	-40.440,30
PLAZO									
tramitación (meses)									
ejecución (meses)	6			24			24		
etapa	6			24			24		
acumulada	66			90			114		

bilitan actuar en direcciones diferentes de la prevista en función de los resultados.

- Las inversiones mayores se producen por retroalimentación (*feedback*) de las ya ejecutadas, de manera que aunque el total de la intervención sea ciertamente elevado para la dimensión del municipio (1.614.400 pta/habitante), no supone un compromiso definitivo o irrevocable, previéndose una duración mínima de 114 meses (9,5 años) para el desarrollo de la secuencia completa.
- La interrupción de alguna de las etapas no afecta a los resultados previos. El Programa puede compartimentarse, dividirse e incluso interrumpirse, pudiendo considerar para ello el carácter positivo o negativo previsto para las distintas fases.

En el cuadro que se incluye a continuación se definen las etapas con especificación de las actuaciones previstas en cada una y cuantificación de las inversiones a realizar.

5. CONCLUSIONES

En las últimas décadas el municipio de Gernika-Lumo ha vivido, al igual que otros municipios de su entorno, un profundo proceso de declive industrial que se ha materializado en el cierre o reconversión de numerosas empresas sobre las que se asentaba su base económica. Junto con la desindustrialización se ha producido un avance en las actividades del sector terciario, aunque la terciarización de la economía municipal no haya sido capaz de mantener los niveles de riqueza y empleo, por lo que la evolución negativa de la tasa de paro y la desviación respecto de la renta media regional (Bizkaia) se hacen patentes durante la década de los 90. Además, como resultado de este proceso, en el área industrial que tradicionalmente albergaba a las empresas más dinámicas comienzan a proliferar los pabellones desiertos, abandonados o semiabandonados por las actividades tradicionales y que no cumplen los requerimientos de las nuevas actividades que van surgiendo en la zona. Esta zona industrial se encuentra situada en el centro del municipio, pero separado del mismo por la barrera física que supone las vías del ferrocarril que tradicionalmente han separado la zona residencial de la industrial-productiva. Por su céntrica ubicación este área presenta un elevado potencial de regeneración, susceptible de ser aprovechado por el municipio para sentar las bases de su estrategia de desarrollo.

El proyecto aquí presentado parte de la premisa de que el espacio objeto de estudio presenta una oportunidad única para la puesta en marcha de una actuación urbanística de amplio calado, que vaya más allá de las tradicionales concepciones de espacio industrial obsoleto/recalificación residencial para tratar de dotar al municipio de un espacio de “calidad”, pero entendido en un sentido amplio, donde la “calidad” venga reflejada por las oportunidades de las empresas para asentarse en un lugar privilegiado en lo referente a infraestructura, pero también en lo referente a interrelaciones con otras empresas, centros de formación, entorno medioambiental, etc. Por otro lado, este espacio debe brindar la oportunidad a todas las personas residentes en el municipio para reconciliarse con una zona de su entorno, tradicionalmente ajena, pero con capacidad para generar una nueva dinámica de actividad no sólo residencial y productiva, sino de ocio y esparcimiento a la vez que se posibilite el acceso a nuevas oportunidades de formación y participación en la vida cultural y social del municipio.

A lo largo de la elaboración de esta propuesta, la desaparición de una barrera física, como es la vía ferroviaria, no es tomada como un fin en sí mismo sino como un medio para desarrollar una zona donde confluyan los intereses de todas las partes implicadas en el municipio. En un momento como el actual, donde la sombra de la “deslocalización” de las empresas se cierne sobre la economía vasca, consideramos que un proyecto que se base sobre todo en las especificidades del territorio donde se asienta (medioambientales, ubicación, mercado de trabajo, herencia, patrimonio, etc.), que cuente con la implicación de las diferentes instituciones competentes, además de con la participación efectiva de las partes afectadas (población civil, empresas, comerciantes, etc.) es la mejor forma de llevar a cabo una estrategia de desarrollo de cara al futuro.

De cualquier forma, esta propuesta podría servir como plataforma para avanzar en la discusión del modelo de ciudad hacia el que se tiende y podría enmarcarse dentro de un proceso de reflexión más amplio que contase con la participación efectiva de todas las personas, empresas e instituciones implicadas en el municipio. Además sería necesaria la coordinación de este proyecto con otras iniciativas que se vayan a poner en marcha en el ámbito municipal y comarcal, de manera que se gestase una estrategia coherente de carácter participado y que tenga carácter integral e integrador.

BIBLIOGRAFÍA

www.gernika-lumo.net

www.bizkaia.net

www.euskadi.net

www.eustat.es

AA.VV. (1981): *Enciclopedia Histórico-Geográfica de Vizcaya*. Tomo 3. Haramburu editor, S.A., San Sebastián.

DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA (Dpto. urbanismo) (2001): *PTP del Area Funcional de Gernika-Markina. Análisis de la información y diagnóstico. Documento Síntesis*. En www.bizkaia.net

EUSTAT: *Del barrio a la Comunidad. Censos y padrones de población y viviendas. 1986, 1991 y 1996*. Publicación en formato CD-ROM.

OSUNA, J.L. y MÁRQUEZ, C. (dir.) (2000): *Guía para la evaluación de políticas públicas*. Instituto de Desarrollo Regional, Fundación Universitaria.

ZUBERO, I. (2001): "Mercado de Trabajo", en *Panorama Social de la C.A. de Euskadi*. EUSTAT.