

MEMORIA

I.-	INTRODUCCIÓN.....	1
I.1.-	Objeto y tramitación del proyecto	1
I.2.-	Contenido del proyecto.....	6
I.3.-	La situación urbanística actual	7
I.4.-	Marco legal vigente	8
II.-	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	9
II.1.-	Síntesis del diagnóstico urbanístico	9
II.2.-	Delimitación de ámbitos territoriales.....	14
II.2.1.-	Los ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.-	14
II.2.2.-	Los subámbitos urbanísticos.....	15
II.3.-	Criterios y objetivos generales de ordenación urbanística	15
II.4.-	Ordenación urbanística. Descripción.....	17
II.4.1.-	Modelo de intervención sobre el territorio	17
II.4.2.-	Ordenación de suelo destinado a usos residenciales.....	18
II.4.3.-	Ordenación de suelo destinado a actividades económicas	32
II.4.4.-	Ordenación en materia de movilidad.....	33
II.4.5.-	Ordenación en materia de dotaciones públicas.- El sistema de espacios libres	37
II.4.6.-	Ordenación en materia de dotaciones públicas.- El sist.de equipamiento comunitario....	40
II.4.7.-	Ordenación del medio rural	41
II.4.8.-	Otras propuestas complementarias	43
II.4.9.-	Coordinación con los municipios limítrofes	44
II.5.-	Ordenación urbanística. Objetivos y propuestas de Intervención en los ámbitos delimitados.....	44
II.5.1.-	Introducción	44
II.5.2.-	Ámbitos en suelo urbano y urbanizable	44
II.6.-	Cuestiones de carácter material y formal relacionadas con la ordenación urbanística	54
II.6.1.-	La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada	54
II.6.2.-	La edificabilidad.....	55
II.7.-	Calificación urbanística del suelo	56
II.7.1.-	Sistematización general de los usos urbanísticos	56
II.7.2.-	Sistematización general de la calificación global	66
II.7.3.-	Sistematización general de la calificación pormenorizada	73
II.7.4.-	Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística	73
II.8.-	Criterios y propuestas en materia de patrimonio urbanístico y natural.....	78
II.9.-	Criterios y propuestas de carácter medioambiental.....	78
II.10.-	Clasificación urbanística.....	79
II.10.1.-	Suelo urbano	79
II.10.2.-	Suelo urbanizable.....	80
II.10.3.-	Suelo no urbanizable.....	81
II.10.4.-	Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos y urbanizables. Cargas de urbanización.....	81
II.11.-	Ejecución de la ordenación urbanística.....	82
II.11.1.-	Ejecución urbanística con rango de ordenación estructural	82
II.11.2.-	Ejecución urbanística con rango de ordenación pormenorizada	82
II.11.3.-	La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística	83
II.11.4.-	Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística	83

II.11.5.-	Los coeficientes de ponderación de usos	86
II.11.6.-	Proyectos de obras de urbanización	87
II.11.7.-	Programación de la ordenación urbanística.....	88
II.12.-	Cuadros de características de la ordenación	90
II.12.1.-	Clasificación del suelo	90
II.12.2.-	Zonificación global término municipal	90
II.12.3.-	Zonificación global de los Ámbitos de Intervención Urbanística y SG. de comunicaciones	92
II.12.4.-	Cuantificación de los usos residenciales	93
II.12.5.-	Cuantificación de desarrollos existentes y previstos en suelo urbano y urbanizable	94
II.12.6.-	Cuantificación de los espacios libres	94
II.12.7.-	Cuantificación de los equipamientos.....	95

ANEJO A MEMORIA. INFORMES

En documento independiente, se adjuntan los Informes emitidos por las diferentes administraciones

I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- Objeto y tramitación del proyecto

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urnieta, aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Guipúzcoa con fecha 29 de mayo de 1990 salvo en lo referente al Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. 11; y resolución del Consejo de Diputados de 3 de septiembre de 1991 por el que se aprueba definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias en lo relativo al A.I.U. 11 con algunas precisiones; definen el régimen urbanístico vigente en el Término Municipal de Urnieta.

Transcurridos 22 años desde la primera resolución de aprobación definitiva del documento, la Corporación municipal entiende que el grado de ejecución de sus previsiones, así como la necesidad de disponer de un instrumento urbanístico adaptado a los condicionantes económicos, sociales, legales, etc del momento, justifican la apertura de un proceso de reconsideración integral de las mismas.

En este sentido, este proyecto es la respuesta a las condiciones derivadas del proceso de desarrollo y su justificación es doble. Por un lado, revisar aquellas Normas Subsidiarias en el contexto de la vigente legislación urbanística. Por otro, dotar a Urnieta de un nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal, adaptado a los condicionantes y necesidades actuales.

Con fecha abril de 2005 se presenta el documento de Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urnieta, incorporando al documento el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, en respuesta al requerimiento estipulado en el Decreto 183/2003 de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Con fecha 9 de mayo de 2005 se emite el Decreto de alcaldía, anunciando la exposición al público del documento de Avance por el plazo de treinta días; anuncio publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa –BOG- nº 92 de 18 de mayo de 2005 y en el Diario Vasco de fecha 24 de mayo de 2005.

El grupo socialista municipal, con fecha 10 de junio de 2005, solicita ampliación del plazo de exposición pública; por su parte la Corporación accede a esta petición, emitiendo el correspondiente Decreto de alcaldía con fecha 16 de junio de 2005, ampliando el plazo hasta el 15 de julio de 2.005; anuncio publicado en el BOG nº 118 de 23 de junio de 2005 y Diario Vasco de 21 de junio de 2005.

A lo largo del período de información pública, se han presentado treinta y nueve escritos de sugerencias y alternativas, que han sido contestados y valorados en el “Informe referido a las sugerencias presentadas en el trámite de exposición pública del Avance de la revisión de las Normas Subsidiarias de Urnieta” de fecha Septiembre de 2005.

En acuerdo del Pleno municipal de fecha 30 de junio de 2006, se presta conformidad a los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidas en el documento de Avance.

Paralelamente a la tramitación municipal en cuanto a exposición pública e información a los ciudadanos interesados, el Ayuntamiento, con fecha 22 de julio de 2005 envía el documento de Avance, para solicitar los informes oportunos a los siguientes departamentos e instituciones: Bide azpiegituretarako departamentua, Garapen eramangarrirako departamentua, Ministerio de Fomento y Uren zuzendaritza.

Estas consultas han sido respondidas en diferentes fechas por los diferentes departamentos e instituciones:

- Con fecha septiembre de 2005 se emite el informe procedente del Ministerio de Fomento: la Dirección informa que no tiene planificada, a corto y medio plazo, ninguna actuación que pueda afectar al documento; cuestionando y remitiendo a posteriores consultas y contactos la actuación propuesta de desplazamiento y mejora de las condiciones del actual apeadero.

- Con fecha 28 de septiembre de 2005 se emite el informe procedente de la dirección general de gestión y planificación del Departamento para las infraestructuras viarias: valorando de forma aceptable las propuestas contenidas en el documento tomadas como una primera valoración a ratificar posteriormente una vez avanzado el documento y concretadas las actuaciones previstas en cuanto a infraestructuras viaria.

- Con fecha 3 de noviembre de 2005, el Director de ordenación del territorio, emite Informe previo a la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, informe de carácter

consultivo, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto 183/2003 de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

- Con fecha 28 de septiembre de 2006, el Director general de medio ambiente, remite el Informe preliminar de impacto ambiental, a efectos de que, aun cuando ha sido emitido fuera del plazo previsto en el artículo 18 del Decreto 183/2003 de 22 de julio, pueda ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento.

La entrada en vigor de la Ley 2/2006 de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, además del resultado de la exposición pública del documento de Avance y de las conversaciones con el Ayuntamiento, llevan a reconsiderar muchas de las propuestas que se presentaban en el primer documento como alternativas.

A partir de este momento, se elabora el documento Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, presentado para su aprobación inicial con fecha febrero de 2007.

El documento es aprobado inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 4 de mayo de 2007, adoptando el acuerdo de exposición pública hasta el día 15 de julio de 2007 –BOG nº 101 de 24 de mayo de 2007-. En este primer período de exposición pública, se presentan 12 escritos de alegaciones.

Con fecha 21 de febrero de 2008, el Pleno municipal acuerda abrir un nuevo período de exposición pública, acuerdo publicado en el BOG nº 48 de 7 de marzo de 2008, plazo abierto hasta el 2 de mayo de ese mismo año; período durante el cual se presentan 20 escritos de alegaciones.

Finalmente, con fecha 3 de septiembre de 2008 se vuelve a abrir un nuevo período de exposición, publicado en el BOG nº 174 de 11 de septiembre de 2008, plazo abierto hasta el 11 de octubre de ese mismo año. Durante este último plazo se presentan 5 escritos de alegaciones.

La totalidad de estos escritos de alegaciones han sido objeto del "Informe referido a las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta", de fecha noviembre de 2008.

Con fecha 30 de julio de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Urnieta analiza y contesta a las alegaciones presentadas durante los diferentes períodos de exposición pública; posteriormente, con fecha 4 de diciembre de 2009, el Pleno municipal acuerda someter el documento en su totalidad a una nueva aprobación inicial y por lo tanto redactar un nuevo expediente, puesto que el inicial se ve afectado y por tanto deberá ser modificado y complementado con las decisiones que se adoptan desde la corporación municipal con la estimación de muchos de los escritos de alegaciones, además de las decisiones propias del proceso en marcha.

En resumen, las modificaciones a introducir en el nuevo documento, son aquellas que se derivan de la estimación de las propuestas recogidas en los escritos de alegaciones, así como otras cuestiones que han surgido a lo largo del tiempo y que han sido analizadas en diversas reuniones en el marco de la corporación municipal:

* A.I.U. 1 Casco antiguo: se posibilita una actuación en el entorno de la Iglesia, correspondiente a la parcela de calle Yurramendi nº 10, con la ordenación de una pequeña edificación, previo derribo de las edificaciones precarias existentes, liberando el suficiente espacio para ordenar el entorno de la Iglesia.

* A.I.U. 5 Eguzkialde parkea: este ámbito, que en las Normas Subsidiarias previas se destina a sistema general de espacios libres, se clasifica como suelo urbano.

La situación de estos terrenos es irregular, puesto que aunque esté ordenado como parque urbano en la actualidad, la cuestión es que los terrenos son propiedad de ADIF, no habiéndose traspasado la titularidad al Ayuntamiento.

En su escrito de alegaciones, ADIF solicita incorporar la superficie que se delimita como parque al ámbito colindante clasificado como suelo urbanizable, destinado a usos residenciales, con el fin de regularizar la situación.

* A.I.U. 10 Berrosoeta: destinar a espacio libre el solar de la edificación pendiente, gemela a Zelai-alde y que está pendiente de ejecución desde el planeamiento vigente.

* A.I.U. 16 Vegasa: reestructuración de la calle Etxeberri, pasando a ser de sentido único, ampliando de esta forma el espacio peatonal; medida que conlleva la minoración y ralentización del tráfico.

Previsión de un edificio de aparcamientos junto a la actuación a ejecutar en Ermotegi, ocupando un espacio actualmente residual, que ayudará a paliar la necesidad de garajes en la zona.

* A.I.U. 17 Mañero: disminución de la superficie del ámbito, dejando las porciones necesarias para la ejecución del vial previsto, integradas en el ámbito de Trankatx, clasificado como suelo urbanizable sectorizado; por tanto se produce una disminución de las cargas generales y de urbanización del ámbito.

* A.I.U. 23 Salesianos: las peticiones contenidas en el escrito presentado por la entidad docente (camino de acceso a patio posterior, mejora de aceras y acceso rodado, permuta de terrenos pertenecientes a caminos, etc), deberán ser reguladas a partir de acuerdos y Convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento.

* A.I.U. 26 Ergoien: implantación de edificio de oficinas en sustitución de edificaciones que quedaron afectadas por la construcción de la A-15, propiedad de Aizkibel, S.A.

Disposición de una rotonda en el acceso general desde la GI-3722, mejorando las condiciones de este ámbito, así como el acceso a la GI-3721.

* A.I.U. 28 Miravalles: estudio de la ordenación general y modificación de la superficie del ámbito, disminuyendo la prevista inicialmente debido a la comprobación de la existencia de torres de alta tensión no trasladables de su emplazamiento actual; asimismo, se evalúa la necesidad de conservar la loma natural, protegiendo de esta forma la confluencia de suelos destinados a actividades económicas y el suelo no urbanizable a conservar.

* A.I.U. 29 Saletxeberri: incremento en la superficie del ámbito hasta el límite físico marcado por el camino de acceso con que cuenta el terreno en la parte media.

Ejecución de la rotonda de acceso, en la confluencia de la GI-3722 y GI-3721.

* A.I.U. 31 Azkarate: los terrenos correspondientes a ADIF –Eguzkialde parkea-, delimitados como parque urbano por las Normas Subsidiarias, se incorporan a la actuación integrada a fin de ser recepcionados por el Ayuntamiento de Urnieta, quedando integrados en la zona destinada a parque urbano.

* A.I.U. 32 Babilonia: ampliación en la superficie del ámbito, adecuando la delimitación al incremento de los terrenos destinados a equipamiento comunitario –zona de uso deportivo-

* A.I.U. Ermotegi: posibilidad de desarrollar una edificación destinada a aparcamientos en el ámbito colindante Vegasa.

* A.I.U. 34 Trankatx: ampliación en la delimitación del ámbito, incluyendo los terrenos necesarios para la ejecución del vial previsto hasta la calle Estación.

Ordenación de la zona, completando el sistema viario creando un anillo de circulación coherente, dando solución al tráfico futuro de esta zona y las colindantes, además de servir como eje de servicio a la totalidad del casco urbano residencial.

Inclusión de los terrenos necesarios para resolver las previsiones de mejora del sistema ferroviario, con la disposición de una superficie suficiente para albergar los aparcamientos correspondientes de servicio a la estación.

* Otras cuestiones:

- Reajuste en la edificabilidad asignada a los distintos ámbitos destinados a nuevas actuaciones con uso residencial, a fin de garantizar el equilibrio entre ellos y las cargas de urbanización correspondientes.

- Delimitación de un nuevo ámbito “Parque Lekun”, en torno a la regata del mismo nombre y en continuidad con el espacio libre existente en Berrosoeta –ámbito de uso residencial expresamente consolidado-. Los terrenos serán aportados por las actuaciones previstas en suelo urbano en respuesta a los requerimientos de la Ley del Suelo, en cuanto a aportaciones a la red de sistemas locales de espacios libres, para aquellas áreas que tengan déficit de suelo en su propio ámbito.

- Delimitación de un nuevo ámbito “Parque Goimendi” que recoge los terrenos entre el campo de fútbol y el trazado de la A-15. Este espacio se destinará a parque urbano en continuidad con el parque Berrosoeta y posibilitará la ampliación de las instalaciones deportivas. Los terrenos serán aportados por las actuaciones previstas en suelo urbano en respuesta a los requerimientos de la Ley del Suelo, en cuanto a aportaciones a la red de sistemas generales de espacios libres.

- Comunicaciones verticales: prever la disposición de medios mecánicos de conexión peatonal entre la zona baja de la calle San Juan y la zona alta, junto a la Iglesia.
- IBERDROLA: previsión de terrenos para la implantación de una estación transformadora en la zona de Miravalles.
- Con posterioridad al período de exposición pública y tras varias reuniones con ADIF, en un afán de mejorar las condiciones del sistema ferroviario para los usuarios del servicio, se incorpora al documento el proyecto de ejecución del acondicionamiento de los actuales andenes con el objeto de mejorar la accesibilidad; así como estudiar otras propuestas para propiciar la anulación del paso a nivel con la disposición de un paso inferior provisto de rampas y escaleras, además de la ejecución de un nuevo edificio de apeadero, más adecuado y aportando mayor comodidad y servicio; así como estudiar la localización de los aparcamientos necesarios para satisfacer la demanda de este espacio por los usuarios habituales del tren.

El nuevo documento, de fecha julio de 2010, cuenta con aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de 22 de septiembre de 2010; estableciéndose el plazo de exposición pública hasta el día 15 de noviembre de 2010. Este acuerdo es publicado en el BOG nº 189 de 1 de octubre de 2010.

Durante el período de exposición pública se presentan un total de 30 escritos de alegaciones, que son objeto de informe del equipo redactor de fecha diciembre de 2010.

En base al documento presentado y al informe citado, la Comisión de Urbanismo procede a realizar una serie de sesiones de trabajo, con el fin de analizar cada uno de los escritos de alegaciones y en base a ellos, realizar una serie de puntualizaciones y/o modificaciones al documento de julio de 2010.

A su vez, en varias sesiones realizadas en octubre y principios de noviembre de este año, se convoca a los ciudadanos a participar activamente en lo que se denominó "proceso de participación ciudadana" y donde se analizaron las propuestas del documento, se cuestionaron diversos puntos y se opinó sobre los diferentes aspectos desarrollados. El resultado de esta convocatoria se recoge en documento independiente por la administración municipal y se concreta en varios de los escritos de alegaciones presentados.

Las conclusiones adoptadas no implican cambios sustanciales en el documento aprobado inicialmente, optándose por ser recogidas en un documento denominado "Documentación complementaria al documento de aprobación inicial", presentado en el Ayuntamiento con fecha mayo de 2011.

Las modificaciones recogidas en el documento citado son las siguientes:

Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas generales

Los artículos modificados y/o complementados son los siguientes:

* Artículo 86.- Explotaciones agrarias comunes

5.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes

Se modifica con la siguiente puntualización: en el caso de división de caseríos existentes, posibilitando la implantación de un mayor número de viviendas, se modifica la superficie necesaria para la habilitación de tres (3) viviendas, siendo aquella mayor a 450 m²(t).

* Artículo 91. Usos residenciales autónomos

Se modifica con la siguiente puntualización: en el caso de división de caseríos existentes, posibilitando la implantación de un mayor número de viviendas, se modifica la superficie necesaria para la habilitación de tres (3) viviendas, siendo aquella mayor a 450 m²(t).

Se elimina el condicionante siguiente: en todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares

Se incluyen en este apartado únicamente aquellas fichas que contienen modificaciones respecto al documento de Normas particulares de fecha julio 2010:

A.I.U.1.- CASCO ANTIGUO

De acuerdo a las decisiones adoptadas por la Corporación municipal a partir de lo escritos de alegaciones estimados, se elimina la posibilidad de desarrollo prevista en el subámbito AD.1.3 delimitado en el documento de aprobación inicial, que preveía la sustitución de la edificación localizada en calle Yurramendi nº 12B, conocida como Cooperativa de agricultores.

Para resolver la implantación de un ascensor que comunique la zona baja con la Plaza San Juan, se delimita expresamente un ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas –ADP.1.2- que tendrá en cuenta las siguientes premisas:

* Instalación de un ascensor de conexión entre la zona baja y la Plaza San Juan.

* Ordenación en la zona ocupada por la edificación correspondiente a calle Yurramendi nº 12B, de un espacio libre en el que desembarque la pasarela procedente de la comunicación vertical, integrando en este espacio las edificaciones en planta baja pertenecientes a parcelas colindantes. Se propiciará la mejora de la accesibilidad a casa Jaione, que actualmente no cuenta con ascensor.

A.I.U.18.- ATALAYA

Corrección de la delimitación del ámbito y por tanto de la superficie, dejando integrada la reciente actuación en Atxukarro-enea, que cuenta con licencia municipal para la ampliación de la edificabilidad de uso residencial, construcción de un cuerpo destinado a garajes y resolución de la accesibilidad, con la instalación de un ascensor y caja de escaleras exterior.

A.I.U.24.- OIANUME

Se delimita expresamente el subámbito 24.1, con una superficie aproximada de 5.778 m² y que corresponde a la parcela existente que alberga un uso agropecuario.

El objetivo es la desaparición de esta instalación que se considera inadecuada para su integración y permanencia en un ámbito urbano con un uso preferentemente residencial.

Esta porción de terreno queda por tanto integrada en un ámbito de actuación integrada –AI.24-25- resolviendo en la zona baja la edificabilidad prevista con un uso de actividades económicas, admitiéndose tanto usos terciarios como industriales. En la parcela delimitada, el planeamiento de desarrollo podrá ordenar preferentemente una zona de espacio libre, al servicio de las edificaciones residenciales; o implantar alguna edificación con un uso terciario que se considere apropiada de acuerdo a las condiciones del terreno y teniendo en cuenta las preexistencias.

A.I.U.25.- ERGOIEN

Se amplía el ámbito expresamente delimitado para la colmatación de la zona, incorporando al ámbito de actuación integrada –AI.24-25- los terrenos correspondientes a Oianume que se encuentran ocupados actualmente por una explotación agropecuaria.

Se incrementa la edificabilidad determinada a partir de este incremento de superficie, debiendo el planeamiento de desarrollo a formular el estudiar la correcta implantación de los desarrollos previstos.

A.I.U.31.- AZKARATE

Se ajusta la superficie destinada a sistema general de espacios libres, porción 34.1 integrada en el A.I.U.34 Trankaxko erreka.

El Plan parcial a formular para el desarrollo de la zona, deberá considerar la posibilidad de ordenar un acceso al centro docente Salesianos, desde el vial previsto en continuidad con la calle San Juan.

A.I.U.32.- BABILONIA

Se ajusta la superficie destinada a sistema general de espacios libres, porción 34.3 integrada en el A.I.U.34 Trankaxko erreka.

A.I.U.33.- TRANKATX

Corrección de la delimitación del ámbito y por tanto de la superficie, dejando integrada la reciente actuación en Atxukarro-enea en el ámbito A.I.U.18 Atalaya. El Plan parcial a formular para el desarrollo de este ámbito, deberá tener muy en cuenta esta reciente actuación.

Se ajusta la superficie destinada a sistema general de espacios libres, porción 34.2 integrada en el A.I.U.34 Trankaxko erreka.

A.I.U.34.- TRANKAXKO ERREKA

Se actualizan en cuanto a superficies, las diferentes porciones adscritas a los ámbitos de intervención urbanística A.I.U. 31 Azkarate, A.I.U.32 Babilonia y A.I.U.33 Trankatx.

Documento E.- PLANOS

II.8- Ordenación urbanística pormenorizada

EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Escala 1:3.000

* Se presenta fragmento del plano, recogiendo expresamente la zona correspondiente a las A.I.U. 24 y 25, donde se plasma el ámbito de actuación integrada AI.24-25.

* Fragmento del plano donde se recoge el ajuste en la delimitación de los ámbitos A.I.U.18 Atalaya y A.I.U.33 Trankatx.

Teniendo en cuenta el documento de fecha julio de 2010 aprobado inicialmente y la documentación complementaria citada, el Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de mayo de 2011, acuerda la contestación a las alegaciones y la aprobación provisional del documento de Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

Con fecha 2 de marzo de 2012 el Plan General fue informado favorablemente, con diversas condiciones, por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En el "Anejo a memoria. Informes", se incluye una copia de dicho informe, donde se especifica:

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Con fecha 15 de mayo de 2012 se emite informe por parte del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitando entre otras cuestiones, a que con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, deberán modificarse o incorporarse al documento los puntos relacionados en el escrito remitido, mediante la elaboración de refundido del informe de sostenibilidad ambiental e información complementaria.

Este documento definitivo es por tanto, el resultado del proceso de elaboración, análisis y toma de decisiones a través del tiempo transcurrido desde el primer expediente estudiado, incorporando en él los requerimientos y determinaciones contenidas en los informes citados, además de los incluidos en los informes sectoriales correspondientes.

I.2.- Contenido del proyecto

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la legislación urbanística vigente. En concreto, los documentos incluidos en este Plan General de Urnieta son los siguientes:

- Documento A. Memoria
 - Anejo a memoria. Informes
- Documento B. Normas Urbanísticas
- Documento C. Catálogo
- Documento D. Estudio económico-financiero
- Documento E. Planos
- Documento F. Informe de sostenibilidad ambiental

El documento A. Memoria contiene la descripción y justificación de las propuestas presentadas de forma pormenorizada; incluidas las justificaciones de la aplicación de la legislación vigente en cuanto a cuantificación de los desarrollos previstos, dimensionamiento de las ofertas realizadas para la implantación de actividades económicas, nuevos equipamientos y previsión de espacios libres suficientes.

Por su parte, el documento B. Normas Urbanísticas contiene dos partes claramente diferenciadas aunque complementarias. La primera de ellas se corresponde con las "Normas generales" aplicables, en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Urnieta. La segunda se corresponde con las "Normas particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanística" que definen el régimen urbanístico específico de las mismas.

El documento C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico, con similar alcance normativo que el documento anterior, al que está estrechamente vinculado, determina los elementos construidos o naturales existentes en este término municipal que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico han de ser preservados y protegidos; elementos y bienes recogidos en el inventario procedente del Gobierno Vasco. Este Catálogo se propone abierto, en el sentido de que

será el propio Ayuntamiento quien deba redactar el Catálogo definitivo, incorporando aquellos elementos y bienes que deberán catalogarse a nivel municipal.

El documento D. Estudio económico-financiero hace una relación de todas aquellas actuaciones a realizar tanto en los diferentes Ámbitos de Intervención Urbanística, en general propiciadas por sujetos privados, como aquellas actuaciones y obras que deberán ejecutarse y corren a cargo del Ayuntamiento o deferentes organismos sectoriales.

El documento E. Planos incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciando los planos de información de los de ordenación urbanística, en los que se plasman, conjuntamente con los gráficos insertados en el documento B, las propuestas de ordenación de este proyecto y las determinaciones de gestión y desarrollo de los diferentes ámbitos en los que se divide el municipio.

Por último, el documento F. Informe de sostenibilidad ambiental, desarrolla tanto los objetivos como la naturaleza y el contenido del Informe de sostenibilidad ambiental y que son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incorporando las puntualizaciones y dando cumplimiento al Informe de 15 de mayo de 2012, emitido por el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Dicho Informe incluye el análisis de los impactos asociados a las actuaciones de urbanización planteadas en el propio Plan General, así como las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias que se han estimado convenientes.

El documento B, de "Normas particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanística" se complementa por tanto, con este documento F, donde se puntualizan los impactos a considerar y las actuaciones a efectuar en cada uno de los ámbitos ordenados.

I.3.- La situación urbanística actual

Son las propias Normas Subsidiarias ya relacionadas junto con los expedientes de modificación de las mismas tramitados y aprobados definitivamente desde entonces, los documentos que definen el régimen urbanístico vigente en Urnieta.

El modelo territorial planteado en las NN.SS. está agotado, puesto que se han desarrollado en su totalidad los ámbitos en suelo urbanizable previstos, delimitando a partir de sucesivas modificaciones nuevos ámbitos de actuación, en su mayor parte ya ejecutados o en proceso de ejecución.

Las previsiones del planeamiento se han cumplido de forma desigual; desarrollo de los ámbitos en suelo urbanizable previstos por un lado, y por el otro, falta de intervención en los barrios consolidados que no han mejorado su situación en cuanto a intervenciones en la renovación y modificación de las urbanizaciones de superficie, necesaria reestructuración de los espacios destinados a viales, aparcamientos y en especial la recuperación y remodelación de aquellos espacios con un uso netamente peatonal, de disfrute y esparcimiento localizados en los diferentes barrios.

En cuanto a los equipamientos son en principio suficientes en la actualidad precisando de forma puntual y urgente una reforma, remodelación o sustitución o nueva ordenación: así, se detecta que el equipamiento deportivo se concentra de forma singular en Berrosoeta, necesitando de una renovación y reordenación de la totalidad de las instalaciones; en el campo escolar, es necesaria con la máxima urgencia la disposición de un nuevo centro de educación secundaria en sustitución al existente que es desde todos los puntos de vista inadecuado y escaso; por otra parte se detecta una falta de espacio en todos aquellos equipamientos que dan respuesta a la acuciante demanda social que requieren las personas mayores.

Así como la población crece sistemáticamente y el crecimiento urbano en cuanto a edificaciones residenciales ha desbordado las previsiones planteadas en las Normas vigentes, se detecta una localización muy singular y puntual en cuanto a los equipamientos disponibles, no previéndose nuevas dotaciones localizadas en los distintos barrios. De igual forma, la disposición de los espacios libres actuales no son suficientes para dar servicio a cada uno de los ámbitos destinados a usos residenciales, no existiendo grandes espacios ni interconexión entre ellos. En cada uno de los barrios se detecta una falta considerable de este tipo de espacios, aunque sean de pequeñas dimensiones, destinándose actualmente los espacios entre las edificaciones a zonas duras con un uso de aparcamiento en superficie.

I.4.- Marco legal vigente

Desde hace unos años, la legislación urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones que vienen a definir un nuevo panorama que propicia por sí solo la necesidad de abordar el proceso de revisión del planeamiento general iniciado en Urnieta.

Este documento se adapta en su totalidad a las disposiciones contenidas en la Ley de suelo y urbanismo 2/2006 de 30 de junio, y deberá regularse a partir de los Reglamentos que deberán ser promulgados en su desarrollo.

Además de las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se ha de estar a lo establecido en otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta en materia de urbanismo, y por tanto, en el cometido propio del Plan General, es incuestionable. Mención especial merecen a ese respecto las que a continuación se relacionan.

Legislación territorial y urbanística:

- * Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990
- * Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 –Ley 2/2006-
- * Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo – Decreto 105/2008-
- * Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos
- * Ley de 28 de noviembre de 2008, por el que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- * Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 –Real Decreto 2/2008-

Legislación vigente en otras materias:

- * Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones; y Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
 - * Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
 - * Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada y desarrollada mediante otras disposiciones posteriores.
- Entre las disposiciones de desarrollo de esa Ley se encuentran las reguladoras de los planes de gestión de especies amenazadas (visión europeo, desmán del pirineo, ranita meridional); los ámbitos y elementos integrados en la red de espacios naturales protegidos (árboles singulares, parque Aiako Harria, etc.); las disposiciones reguladoras de la Red Natura 2000 y la red de corredores ecológicos.
- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997 y disposiciones promovidas en su desarrollo.
 - * Ley General de protección del medio ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998; y Decreto 183/2003, de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de la misma.

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.

- * Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido; y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos; y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
- * Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003 y Reglamento de 30 de diciembre de 2004.
- * Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- * Ley de aguas, de 23 de junio de 2006.
- * Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- * Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 y el Código Técnico de Edificación –CTE-.

* Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.

Las disposiciones legales expresamente relacionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por este Plan General.

Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

La relación de documentos e instrumentos, definitivamente aprobados y vigentes, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas mediante Decreto 28/1997 de 11 de febrero.
- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica, aprobado mediante Decreto 415/1998 de 22 de diciembre.
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto 41/2001 de 21 de febrero.
- * Plan Territorial Sectorial energía eólica, aprobado mediante Decreto 104/2002 de 14 de mayo.
- * Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto 160/2004 de 27 de julio.
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto 262/2004 de 21 de diciembre.
- * Plan Territorial Sectorial de infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado mediante Decreto Foral 24/2009 de 21 de julio

Los siguientes están en tramitación:

- * Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián, con aprobación inicial de 16 de julio de 2010.
- * PTS de patrimonio cultural
- * PTS promoción pública de la vivienda
- * PTS agroforestal, aprobado provisionalmente mediante Orden de 8 de noviembre de 2010
- * PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Norma Foral 2/2013, de 10 de junio
- * PTS de la red intermodal y logística del transporte
- * Modificación PTS red ferroviaria en el Territorio Histórico de Gipuzkoa
- * Modificación PTS de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica

II.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

II.1.- Síntesis del diagnóstico urbanístico

El análisis de toda la documentación disponible y el estudio de los datos aportados desde la perspectiva física, socio-económica y urbanística nos llevan a concluir en la necesidad de abordar el proceso de formulación de un nuevo planeamiento municipal a la vista del grado de ejecución de las previsiones de las Normas vigentes y sus sucesivas modificaciones; y en consecuencia, ante la escasa oferta de suelo disponible para acoger nuevos desarrollos residenciales y de actividades económicas que den respuesta a las necesidades del municipio y la necesidad de regular de forma adecuada las condiciones de intervención en el suelo rural.

El municipio de Urnieta forma parte de la llamada Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa integrada por los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta y Usurbil. Estos municipios, con una extensión superficial de 376 km² cuentan con una población total de 386.000 habitantes. Se trata por tanto de un territorio densamente poblado -1.000 hab/Km²- que por la propia estructura física y configuración espacial están estrechamente interrelacionados. Por tanto no habrá que perder la visión del conjunto comarcal al analizar la situación actual de un municipio y las previsiones a plantear para los desarrollos futuros.

El territorio municipal de Urnieta es una extensa superficie de 22.752.245 m², mayoritariamente de suelo no urbanizable, puesto que únicamente el 6,55% del total del municipio está actualmente ocupado por el suelo urbano y sistemas generales (viario y ferrocarril), con un total de 1.490.856 m². En las primitivas Normas sin embargo esta ocupación de suelos es del 2,80%, lo que da cuenta de la importancia que adquiere la reserva de territorio para estos usos particulares.

Se pormenoriza las superficies previstas en las Normas y las actualmente existentes, puesto que se considera un dato importante dado que las superficies ocupadas por suelos desarrollados tanto para usos urbanos como para actividades económicas han aumentado considerablemente y por otra parte todo lo que se ha desarrollado en este tiempo ha sido ocupado en su totalidad.

En las vigentes Normas Subsidiarias se planteaba una ocupación de suelo destinado a cada uno de los usos previstos que se distribuye de la siguiente manera, siendo los porcentajes referidos exclusivamente a la superficie total ocupada:

Usos residenciales:	277.640 m ²	43,51%
Usos industriales	263.710 m ²	41,33%
Equipamiento	83.300 m ²	13,05%
Espacios libres	5.100 m ²	0,80%
S.G. –viario, FF.CC.-	8.360 m ²	1,31%
TOTAL	638.110 m ²	

Esta ocupación significa el 2,80% de la totalidad del municipio.

En el proceso de ejecución de las Normas y posteriores expedientes de Modificación de las mismas, se constata un incremento considerable en especial en zonas de usos residenciales y de actividades económicas –mayoritariamente industriales-, además de contar el municipio con un incremento considerable en cuanto a sistemas generales viarios, al haberse ejecutado en su totalidad la variante de la carretera GI-131 –A.15-; estas nuevas ocupaciones aportan los siguientes datos (resultado de una nueva medición sobre plano de estado actual):

Usos residenciales:	478.010 m ²	32,06%
Usos industriales	512.324 m ²	34,36%
Equipamiento	73.878 m ²	4,96%
Espacios libres	67.562 m ²	4,53%
S.G. –viario, FF.CC.-	359.082 m ²	24,09%
TOTAL	1.490.856 m ²	

Esta nueva ocupación significa el 6,55% del total del municipio, sin contar en esta ocupación “humana” los terrenos que ocupará el trazado del TAV.

Se produce por tanto un incremento en los ámbitos destinados a usos residenciales del 58,08%, mientras que en aquellos destinados a usos industriales el incremento es de 51,47%. La superficie total ocupada se ve incrementada en un total del 42,80%; siendo del 54,66% aquella destinada a suelos que albergan usos lucrativos –residenciales e industriales-.

Los ámbitos actualmente existentes, tanto los que proceden de las Normas de 1.990, como los nuevos surgidos a partir de las sucesivas Modificaciones de las mismas están desarrollados íntegramente. Este hecho constata que la ocupación de las propuestas es óptima y que la disposición de nuevos suelos para expansiones en cada una de las zonas de uso global es necesaria.

En resumen, el territorio municipal es mayoritariamente suelo no urbanizable, representando, expuesto en cifras:

Total suelo urbano –SU-	1.131.774 m ²	
Total SG –viario + ferroviario-	359.082 m ²	
Total SU + SG	1.490.856 m ²	6,55%
Suelo no urbanizable –SNU-	21.261.389 m ²	93,45%
Total término municipal	22.752.245 m ²	100,00%

En temas como población, educación, empleo y otros como viviendas y niveles de ocupación, hay que considerar que Urnieta como entidad deberá pensarse como en un conjunto urbano más amplio;

su directa interrelación con los municipios limítrofes y sobre todo con Donostia-San Sebastián como centro fundamental de la Comarca, es clara.

POBLACIÓN y VIVIENDA:

Los datos aquí aportados se extraen de dos fuentes: EUSTAT y los proporcionados por el propio Ayuntamiento. Las diferencias existentes entre ambas fuentes no son básicamente sustanciales -28 habitantes- con lo cual en la exposición se aportan unos y otros indistintamente tomando sobre todo como buenos los índices finales del análisis.

El crecimiento poblacional es continuo desde 1.910 –con una población de 2.192 habitantes- hasta la década de los 60 cuando el crecimiento se dispara. En 1.950 la población es de 3.548 habitantes, pasando a 10.286 habitantes en el año 1.970, lo cual representa un incremento del 34,50%. En 1.981 la población es de 12.463 habitantes; pocos años después, en 1.986 es cuando se conforma el municipio de Lasarte-Oria, con lo cual tanto una parte del territorio como de la población pasa a pertenecer al citado municipio. En el año 1.991 la población estable de Urnieta es de 4.399 habitantes, llegando en el año 2005 a 5.815 habitantes, distribuidos en un 89,00% -5.175 habitantes- residentes en el núcleo urbano y un 11,00 % -640 habitantes- residentes en el extensísimo medio rural, últimos datos pormenorizados.

La población sigue en progresivo crecimiento hasta alcanzar los 6.094 habitantes en el año 2011, con un total de 81 nacimientos y 29 defunciones; por tanto con un crecimiento vegetativo de 52 nuevos habitantes.

La media de crecimiento por año es de 88 nuevos habitantes, integrados básicamente en el grupo de población infantil; a pesar de ello, el índice de vejez sigue siendo del 0,64% en el año 2.003, con lo cual hay que considerar una población envejecida –que se considera cuando el índice es superior a 0,50%- . Este índice es, afortunadamente, inferior que la media provincial, establecida en torno al 0,75%.

Los últimos datos obrantes en el EUSTAT, arrojan los siguientes datos:

DEMOGRAFÍA –año 2012-	Municipi o	Comarc a	Gipuzko a	CAPV
Variación interanual de la población -%-	0,82	0,15	0,35	0,38
Variación de la población en la última década -%-	8,45	3,12	4,26	4,02
Índice de infancia: población de 0 a 14 años -%-	18,54	13,74	14,48	13,67
Índice de envejecimiento. Población de 65 y más años -%-	13,01	20,34	19,78	19,84
Índice de sobre-envejecimiento. Población de 75 y más años -%-	5,75	10,43	10,24	10,43
MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN	Municipi o	Comarc a	Gipuzko a	CAPV
Tasa bruta de natalidad –‰- año 2011	10,98	8,99	9,93	9,67
Saldo migratorio externo –‰- año 2010	2,11	1,62	3,75	5,97
Tasa de crecimiento vegetativo –‰- año 2010	8,44	0,62	1,53	0,82
Población extranjera –‰- año 2012	4,64	6,29	6,47	6,92

El municipio de Urnieta cuenta con índices demográficos y de crecimiento claramente positivos, en especial en comparación con el resto del territorio, a pesar de que su nivel de envejecimiento sea elevado, contrarestando con índice de población infantil, que es mucho más elevado que en el resto comparativo.

Claramente positiva es la ocupación de habitantes por vivienda, alta en comparación con el entorno, ya que arroja una media de 2,97 hab/viv en el año 2.003, considerando únicamente las viviendas ocupadas en el medio urbano, mientras que la media total es de 3,01 hab/viv, siendo la ocupación en la Comarca de Donostialdea de 2,70 hab/viv, la de Guipúzcoa de 2,72 hab/viv y la media de la Comunidad Autónoma de 2,76.

Actualmente, ya concluida la ejecución de ámbitos residenciales en épocas recientes, se aprecia un ligero incremento en la población, aunque este aumento implica a su vez que la tasa media familiar ha seguido descendiendo. Esta nueva población es muy reciente en cuanto a su afianzamiento y

mayoritariamente joven; con lo cual la recuperación poblacional real tardará unos años en ser significativa.

Se incluye una tabla resumen con estos datos, por ser significativa de la evolución de la población, número de viviendas existentes e índice de ocupación -TMF-:

Año	Población	Nº viv. total	Nº vivienda ocupada	% vivienda ocupada	Nº vivienda vacía	% vivienda vacía	hab/viv. total	Hab/viv ocupada
1.990	4.262	1.795	-	-	-	-	2,37	-
1995	4.909	1.888	-	-	-	-	2,60	-
2.000	5.479	1.966	1.722	87,59	244	12,41	2,79	3,18
2.003	5.787	2.128	1.919	90,18	209	9,82	2,72	3,01
2.008	6.162	2.371	2.148	90,59	223	9,41	2,60	2,87

Los cálculos más optimistas y contando con la ejecución de la totalidad de las previsiones contenidas en las propuestas de ordenación y considerando la ocupación media que se toma en el año horizonte -2,60 hab/viv- nos daría una población máxima de 9.131 habitantes.

Tal como se comprueba en los datos aportados en el cuadro, el número de viviendas ocupadas respecto al total se mantiene a través de los años, incluso mejorando la situación; en suelo urbano, el nivel de vivienda ocupada actualmente es del 92,12%, dato significativo en cuanto a que el patrimonio edificado es adecuado; se cuenta con que en Urnieta no existe vivienda de segunda residencia o su número no es claramente significativo y el nivel de vivienda vacía es asumible, en especial porque este índice no es significativo, puesto que parte de estas viviendas estarán actualmente ocupadas en régimen de alquiler, cuestión no considerada al no poder cuantificarse.

De las 2.106 unidades de viviendas existentes en suelo urbano, 1.940 de ellas están ocupadas. En cuanto al suelo no urbanizable, representando un extenso territorio dentro del término municipal, se asientan una serie de edificaciones en su mayor parte de carácter residencial con un total de 265 viviendas, de las cuales 57 están vacías. El total de habitantes residentes en el medio rural es de 709 personas, lo que arroja una cifra de 3,40 habitantes por vivienda ocupada.

MEDIO RURAL:

En este vasto territorio, 11.904.947 m² de suelo se corresponden a propiedades públicas – Ayuntamiento y Diputación- representando el 54,85% del suelo no urbanizable, mientras que 9.800.242 m² - 45,15%- son propiedades privadas con diferentes usos.

Propiedades públicas:

Ayuntamiento:	Monte público:4.166.347 m ²
Otras propiedades:	248.979 m ²
TOTAL:	4.415.326 m ²
Diputación:	Monte público:3.731.882 m ²
Monte franco:	3.416.351 m ²
Otras propiedades:	341.388 m ²
TOTAL:	7.489.621 m ²

En el medio rural se localizan 4 barrios diferenciados: Lategi auzoa, Goiburu auzoa, Oztaran auzoa y Ergoien auzoa. En este último barrio existen agrupaciones de edificaciones que en la actualidad son porciones de suelo no urbanizable rodeado de desarrollos urbanos, como es el territorio ocupado por Oianume y sus alrededores, incluida la gasolinera Irurain en sus dos centros.

La implantación de la carretera A.15, que constituye una fuerte barrera y ha producido una llaga en el territorio, hace que el medio rural quede definitivamente delimitado y separado en dos porciones, considerando esta "barrera" humanizada la totalidad de los terrenos entre esta infraestructura viaria y el trazado del ferrocarril Madrid-Irún, sobrepasados estos límites por los desarrollos preexistentes de Erratzu en parte e Irurain, ambos ámbitos destinados a actividades económicas y el nuevo ámbito de Miravalles, ocupando una zona ya transformada a partir de la ejecución del relleno efectuado en su día.

En cuanto al resto de terrenos en suelo no urbanizable se diferencian diversos usos y ocupaciones. Se ha realizado un estudio pormenorizado en el que se diferencian las distintas formas de ocupación del territorio y que se puede resumir en:

- a.- Explotaciones agrarias con dedicación total: se contabilizan 36 viviendas, 4 de las cuales están vacías; el total de habitantes es de 120 personas.

- b.- Explotaciones parciales: no cumpliendo en muchos casos los requisitos necesarios, son explotaciones a tiempo parcial. El total de viviendas en estas es de 61, 13 de ellas vacías; contando con un total de 143 habitantes.

- c.- Antiguos caseríos: antiguas edificaciones que actualmente albergan viviendas, pero que no cuentan con explotación, puesto que probablemente se han ido desprendiendo de la mayor parte de sus terrenos ligados. Son 26 viviendas (5 vacías) con un total de 179 habitantes.

- d.- Viviendas aisladas: edificaciones que han sido desarrolladas como viviendas aisladas en el medio rural, contando con parcelas mínimas en muchos de los casos y que pueden estar anejas o ligadas a una explotación. El número de viviendas localizadas es de 114 (28 vacías) con un total de 295 habitantes.

- e.- Edificaciones con uso de granja u otros: se localiza una única vivienda en este tipo de usos con 3 habitantes. Existe por otra parte una edificación que en principio desarrolla 35 apartamentos que se encuentra deshabitada en la actualidad. Las parcelas que se engloban en este apartado incluyen las granjas existentes, propiedades de la cantera y otras que no pueden ser incluidas en los apartados anteriores.

Todas estas edificaciones desarrolladas en el medio rural se asientan en una determinada parcela y ligada a ella (misma propiedad) otras que pueden estar localizadas en diferentes puntos del término municipal. Los terrenos que no se incluyen en ninguno de los apartados siguientes son parcelas no ligadas a ninguna edificación, lo cual no quiere decir que no sean terrenos utilizados o que albergan un uso determinado, porque consta que muchos de ellos son utilizados en régimen de alquiler u otros por determinadas explotaciones. Las superficies correspondientes son las siguientes:

a.- Explotación total:	2.810.959 m ²	28,68%
b.- Explotación parcial:	3.660.737 m ²	37,35%
c.- Antiguos caseríos:	350.086 m ²	3,57%
d.- Viviendas aisladas:	772.767 m ²	7,89%
e.- Otras edificaciones:	521.680 m ²	5,32%
TOTAL parcelas ligadas:	8.116.229 m ²	
Resto de terrenos privados:	1.684.013 m ²	17,18%
TOTAL PARCELAS PRIVADAS:	9.800.242 m ²	

De las 238 viviendas localizadas en suelo no urbanizable, únicamente 36 de ellas forman parte de una explotación agraria con dedicación plena; mientras que de las otras 202 unidades, 156 de ellas se utilizan como vivienda y 46 están vacías.

A pesar de esta realidad en cuanto a las viviendas, el medio rural de Urnieta se conserva con un carácter especialmente cuidado y en general respetuoso con el medio.

Dadas las características del municipio, el territorio rural está siendo motivo por un lado de transformaciones derivadas de su explotación primaria y por otro, de políticas de protección que, en ambos casos, precisan de unas nuevas condiciones de regulación.

El Ayuntamiento se propone un estudio riguroso y particularizado del medio rural, en especial de la situación de los asentamientos residenciales, de sus condiciones y usos, de la situación real de la explotación del suelo, de las actividades que se desarrollan en el medio tanto adecuadas como inadecuadas por su afeción (asentamiento localizado en Oztaran auzoa nº 27, parque de maquinaria en Pagoain, vertederos utilizados de almacenamiento, etc), puesto que en la mayor parte de los casos no están regularizadas e incumplen las normativas aplicables; identificación de la totalidad de los recursos naturales a proteger, regenerar o recuperar, etc. El conocimiento del medio rural implicará la adopción de nuevas medidas oportunas y el control sobre el medio, inicialmente protegido en su totalidad.

EQUIPAMIENTOS:

En cuanto a los equipamientos, son en principio suficientes los existentes, detectándose la necesidad de disponer por un lado de un nuevo Instituto puesto que el actual es claramente insuficiente en cuanto a edificaciones y superficie de parcela; una reestructuración de gran parque deportivo que deberá acoger nuevas ampliaciones y nuevas localizaciones de equipamientos socio-asistenciales.

Se hace necesario, dadas las características y dimensiones del casco urbano, una diversificación de localizaciones en especial de equipamientos deportivos, puesto que los actuales están claramente concentrados.

ESPACIOS LIBRES

Urnieta cuenta con una buena cantidad en cuanto a superficie, de espacios libres urbanos de grandes dimensiones como son los parques de Berrosoeta y Langarda, al servicio de toda la población, sin embargo el casco urbano no cuenta con espacios de entidad de calidad, apreciándose una clara deficiencia de éstos en determinados barrios, en especial porque los espacios libres de edificaciones (ejemplos como Zabaleta y Urraca) se encuentran actualmente destinados a espacios de aparcamientos; también se aprecia de forma generalizada en el casco el escaso arbolado en los viales, acompañada esta circunstancia de las escasas dimensiones de muchas de las aceras y la sobredimensión generalizada y/o poco estructurada de los espacios destinados a circulación rodada.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

El municipio cuenta con un eje viario de reciente ejecución, como es la Variante de la carretera GI-131 –A.15-. Discurriendo de forma sensiblemente paralela al suelo urbano en el territorio delimitado por los barrios rurales de Oztaran y Ergoien, aportan al municipio una red de comunicaciones necesaria y fundamental y posibilitan que el núcleo urbano se descongestione y se haya liberado de una red general de carreteras con fuerte nivel de tráfico, mucho de él pesado, que proporcionará al núcleo la posibilidad de habilitar un eje urbano claro y amable de cara a la población.

El trazado del sistema general ferroviario, tren de alta velocidad, afecta de forma tangencial al municipio, puesto que la mayor parte del recorrido discurre en túnel, apareciendo únicamente en el límite con Andoain, con el trazado de un viaducto sobre la carretera actual.

II.2.- Delimitación de ámbitos territoriales

La identificación y delimitación de ámbitos territoriales de naturaleza diferenciada es inherente al planeamiento urbanístico y a sus fines.

Unos son consecuencia directa de las propias propuestas del Plan. De esta forma, las propuestas de calificación global, clasificación urbanística, ejecución de las previsiones de ordenación, etc; están estrechamente asociadas a la consiguiente identificación y delimitación de los ámbitos objeto de las mismas, de conformidad con los criterios y los resultados expuestos en cada caso en los distintos documentos de este Plan en los que se exponen dichas propuestas.

Otros ámbitos son el instrumento para la correcta y ordenada exposición de los objetivos y de las propuestas urbanísticas tanto de este Plan como de los planes y proyectos que se promuevan para su desarrollo y ejecución.

Se delimitan pues, un total de treinta y seis Ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.-, subámbitos urbanísticos incluidos en las delimitaciones anteriores y zonas específicas en suelo no urbanizable, no precisando una delimitación o identificación concreta.

II.2.1.- Los ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.-

Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio urbano, conformados por el conjunto de terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la relación de las propuestas urbanísticas referidas a este medio.

Su delimitación responde a la propia autonomía territorial y urbanística de cada uno de ellos, que permite y justifica su consideración diferenciada a los efectos de evaluar y dar a conocer su situación actual, y a determinar y exponer las propuestas urbanísticas planteadas.

Estos ámbitos son los referentes adecuados para dar a conocer las propuestas urbanísticas de ordenación, clasificación, ejecución; que este Plan plantea en los mismos y por tanto, en el conjunto del medio urbano del municipio.

Su relación descriptiva se incluye en el capítulo correspondiente de esta memoria, su delimitación es la reflejada en el plano "II.2.- Clasificación del suelo", y su estudio pormenorizado es el contenido en cada una de las fichas incluidas en el documento "B.- Normas urbanísticas particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanísticos –A.I.U.–".

II.2.2.- Los subámbitos urbanísticos

Se trata de ámbitos territoriales conformados por partes específicas que se delimitan y diferencian dentro de un mismo A.I.U., respondiendo a dos razones fundamentales:

* En numerosas ocasiones, dentro de un mismo ámbito se plantean situaciones, realidades y propuestas diversas que conllevan, en unos casos, la consolidación de la realidad actual y en otros, la previsión de nuevos desarrollos y/o reforma de la situación existente.

* La exposición del régimen urbanístico de estas actuaciones de reforma urbana y de los nuevos desarrollos requiere la delimitación del ámbito territorial afectado por los mismos, que en este Plan se identifica como subámbito en todos aquellos casos en los que constituye una determinada parte del correspondiente A.I.U., sin extenderse a la totalidad del mismo. Una vez delimitado e identificado, el correspondiente subámbito se considera en cada caso como referente para la sistematización y exposición de las propuestas urbanísticas tanto de ordenación, clasificación y ejecución urbanística.

Su relación es la contenida en cada una de las fichas incluidas en el documento "B.- Normas urbanísticas particulares de los Ámbitos de Intervención urbanísticos –A.I.U.–", mientras que su delimitación es la contenida en el plano "II.8.- Ejecución de la ordenación urbanística".

II.3.- Criterios y objetivos generales de ordenación urbanística

El análisis de la realidad actual deja entrever que es necesaria una decidida actuación municipal, tomando decisiones y apostando por el desarrollo territorial que ahora se plantea, para que la ciudad se vuelva dinámica, crezca y amplíe sus posibilidades en todos los campos.

En estos momentos, con una población en decidido aumento lo cual implica una renovación y un rejuvenecimiento de ella a pesar de que el índice de vejez siga siendo relativamente alto; y agotadas las posibilidades de crecimiento en cuanto a residencia y actividades económicas, puesto que el planteado por las NN.SS. de 1990 ya está superado, deberá optarse por una decidida intervención de la Corporación Municipal y del conjunto de la sociedad para la creación de empleo y la disposición de viviendas de diferentes tipologías y a precios asequibles que permita fijar en el municipio a sus generaciones jóvenes en constante aumento, atraer población exterior que pueda afincarse y desarrollarse con los recursos que Urnieta ofrece.

Los objetivos generales se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Mantener y aumentar la calidad de vida del municipio, rehabilitando el patrimonio edificado y urbanizado, consolidando y optimizando la dotación de equipamientos y poniendo en valor el medio ambiente con la regulación de las condiciones de intervención en el medio rural.
- Fijar a la población joven y atraer nueva población, creando para ello una oferta suficiente de suelo en las condiciones de localización y tipologías oportunas, en adecuada relación con las preexistentes.
- Mantener y aumentar los niveles de renta y consumo, planificando, gestionando y urbanizando suelo para el desarrollo de actividades económicas y reestructurando los existentes, propiciando el desarrollo del sector terciario, así como considerando la mejora del sector primario potenciando las actividades agrarias, ganaderas y forestal.
- Favorecer las medidas que conlleven una mayor implantación de las actividades recreativas vinculadas con el ocio y la naturaleza, potenciado el valor del medio rural que nos ofrece el territorio.

Estos objetivos requieren en cualquier caso el papel dinámico e incentivador del Ayuntamiento, buscando desde tal protagonismo recabar el interés de los particulares y otras Administraciones en la construcción del proyecto global que se pretende conseguir.

Sobre estas bases fundamentales se plantean en el presente documento los siguientes criterios en relación con la intervención sobre el territorio municipal:

- Consolidación del núcleo existente recuperando por un lado un espacio central urbano potenciando la importancia del espacio-plaza junto al Ayuntamiento, Iglesia y Ermita conformando la idea de Casco; y por otro, reestructurar el viario y espacios de aparcamiento en los diferentes barrios posibilitando la recuperación y puesta en valor de espacios libres, verdes y arbolados que mejore la calidad de éstos.

- Minimizar el consumo de suelo con destino a usos de carácter urbano, limitándolos a la respuesta estricta a las necesidades detectadas y optimizando el uso de los recursos que puede ofrecer el área urbana consolidada.

Ordenar los suelos a ocupar, formando un continuo con el núcleo urbano actual, potenciando con los nuevos desarrollos la mejora de las condiciones y por tanto la puesta en valor de los barrios y patrimonio edificado preexistente; se proporcionan las bases para que las nuevas ordenaciones contengan los elementos suficientes que cubran las posibles deficiencias en cuanto a viarios, espacios libres, equipamientos, etc, del núcleo urbano actual, mejorando por tanto la calidad de vida de la población.

- Cuantificar, localizar y ordenar, en continuidad con aquellos asentamientos que tengan la condición de preexistentes, los nuevos desarrollos residenciales a acometer, previendo su implantación mediante soluciones tipológicas propias de cada lugar a la vez que proporcionadas al consumo de suelo que supongan.

- Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial y/o terciario.

- Integrar el sistema viario –A.15- en la trama existente, mejorando la accesibilidad a los distintos barrios y recuperando el eje viario actual, calle Idiazabal, como espacio vertebrador y estructurante del núcleo urbano. Diversificación y disposición del viario urbano, completando o reestructurando el sistema actual que permita una red de comunicaciones entre los asentamientos existentes y los previstos. El viario actual deberá ser estudiado de manera particular, mejorando y racionalizando los espacios destinados a rodadura y aparcamientos en superficie, propiciando la recuperación de espacios destinados al peatón.

- Mejorar sustancialmente la calidad del medio urbano estructurando una red de itinerarios peatonales que conecten los espacios libres una vez significados, recuperados o simplemente creados de nueva planta.

- Recuperar en su totalidad los trazados del camino del Plazaola y del camino de Santiago, como itinerarios de interés peatonal y ciclista.

Por su parte, la trama urbana por las dimensiones con las que cuenta no es propicia en su mayor parte para la circulación ciclista diferenciada del resto de circulaciones. La reestructuración de la calle Idiazabal deberá reservar espacio suficiente para un bidegorri, así como el nuevo vial de prolongación de la calle San Juan hasta Salesianos, en el tramo que corresponde al nuevo ámbito residencial de Azkarate. Se considera que la circulación rodada existente en la trama urbana, regulada adecuadamente, admite una circulación mixta rodada y ciclista.

- Desarrollar los equipamientos precisos para dar una respuesta necesaria a los intereses reales de la población: reserva de la superficie suficiente para implantar el nuevo Instituto en el A.I.U. 32 Babilonia, parcela de equipamiento en A.I.U. 31 Azkarate, frente al actual Centro de Salud; y por su parte, potenciar la reforma y rehabilitación de Mikaela enea y, una vez trasladado el Instituto, actuación en la totalidad de la parcela actual de este centro, respetando y rehabilitando el antiguo edificio –Escuelas Viteri-, con un uso de equipamiento a determinar por el propio Ayuntamiento, dependiendo de las necesidades detectadas.

- Proteger el territorio rural regulando su tradicional destino agropecuario y forestal, facilitando las condiciones de habitabilidad de quienes lo explotan, propiciando nuevas opciones prioritariamente dirigidas a la recuperación y puesta en valor del patrimonio edificado preexistente, conservando las condiciones de calidad ambiental actuales, estableciendo pautas para regular su disfrute y considerando dicho territorio como un activo esencial para la diversificación de las actividades económicas del municipio.

- Coordinar el planeamiento municipal tanto con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S., etc) como con el planeamiento de los municipios colindantes, puesto que existen zonas en que tanto los usos como la solución prevista en cuanto a accesos deberán ser compatibilizados por municipios colindantes, como es el caso de los viales a partir de la rotonda ejecutada desde trazado de la nueva A.15 localizada entre Urnieta y Andoain.

El planeamiento aborda el reto de dar respuesta al modelo que se apunta desde la ordenación territorial mediante la concreción de las determinaciones de ordenación urbanística, regulando e integrando sobre el territorio los usos necesarios a partir de la consideración de las preexistencias y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

II.4.- Ordenación urbanística. Descripción

II.4.1.- Modelo de intervención sobre el territorio

El modelo de intervención que se propone desde este documento parte fundamentalmente de dos premisas; por un lado las preexistencias físicas en cuanto a asentamientos de todo tipo y las propias características y ocupación del territorio en cuanto a vegetación, usos agrarios, infraestructuras, etc; y por el otro el efecto de la implantación de la carretera A.15, que marca y delimita de manera definitiva la configuración del territorio, aportando unas comunicaciones interurbanas desligadas del ámbito puramente ciudadano y accesos viarios adecuados a cada implantación, marcando unos límites claros de ocupación del territorio partiendo los actuales barrios rurales de Oztaran y Ergoien; y permite con el propio desdoblamiento recuperar la actual GI-131 a su paso por el núcleo urbano – Idiazabal Kalea y sus continuaciones hasta los límites con municipios colindantes- como vial urbano estructurante y parte integrante en su configuración y reordenación de la trama urbana. El tráfico de paso y de manera más relevante el tráfico pesado que soportaba este vial se ha desplazado, con lo cual Idiazabal Kalea y todo el núcleo en general ven mejoradas sus condiciones tanto estéticas y medio ambientales en cuanto a condiciones acústicas, contaminantes del aire, etc.

El modelo de intervención propuesto, sobre la base de los objetivos y criterios planteados, deberá dar respuesta a las necesidades propias del municipio a las que se ha hecho referencia, incorporando en el documento una iniciativa estratégica como es la Variante de la carretera GI-131 que condiciona de forma determinante la estructura y la ocupación posible de los nuevos desarrollos en respuesta a las necesidades de expansión propias de un municipio en proceso de crecimiento continuo en cuanto a población y necesidades de nuevas zonas para usos residenciales y actividades económicas.

Las intervenciones se refieren a la incorporación de la nueva Variante como sistema general viario, ordenar unos desarrollos residenciales relativamente acotados y teniendo en cuenta los desarrollos preexistentes, prever la reserva de nuevos suelos con capacidad de acogida para actividades económicas y ordenar el suelo rural favoreciendo su desarrollo primario a la vez que salvaguardando sus valores naturalísticos, evitando para ello -entre otras medidas- la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las edificaciones ligadas a las explotaciones agropecuarias y forestales, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente. Todas estas opciones suponen optimizar el uso de la zona urbana como ámbito de acogida de los diversos usos residenciales, actividades económicas y dotacionales, para lo cual deberá marcarse un nuevo límite urbano acotado que en el caso de Urnieta se adapta tanto a las preexistencias como a las barreras que se derivan de la implantación de las infraestructuras de comunicaciones existentes y en ejecución: ferrocarril y vial de sistema general.

La ocupación en el territorio de los desarrollos existentes y de las propuestas de ordenación urbanística, con la inclusión de aquellos ámbitos destinados a equipamientos y espacios libres; junto con los suelos ocupados por los sistemas generales de infraestructuras viarias y ferroviarias, nos permiten cuantificar que la acción del hombre sobre el territorio de Urnieta, que cuenta con una superficie de 22.752.245 m² significa únicamente el 8,89% de la totalidad del término municipal.

Diferenciando por usos, la ocupación definitiva tanto en superficie como en porcentaje respecto al total ocupado o humanizado y nos aportan los siguientes datos:

* Usos residenciales	530.508 m ²	32,56%	sobre total 1
* Usos actividades económicas	732.964 m ²	44,98%	sobre total 1
* Equipamiento comunitario	93.049 m ²	5,71%	sobre total 1
* Espacios libres	215.951 m ²	13,25%	sobre total 1
* Viario	56.998 m ²	3,50%	sobre total 1
Total suelo urbano y urbanizable-1-1.	1.629.490 m ²	79,69%	del total ocupado
* SG. comunicaciones	415.366 m ²	20,31%	del total ocupado
* TOTAL OCUPADO	2.044.856 m ²		

En cuanto a los totales respecto a la superficie del término municipal, la cuantificación es la siguiente:

Total suelo urbano y urbanizable	1.629.490 m ²	7,16%
SG. comunicaciones	415.366 m ²	1,83%
* Total ocupado	2.044.856 m ²	8,99%

* Suelo no urbanizable	20.707.389 m ²	91,01%
* Total término municipal	22.752.245 m ²	

II.4.2.- Ordenación de suelo destinado a usos residenciales

El municipio cuenta con un parque de viviendas en buen estado general salvo pequeñas excepciones localizadas en las zonas más antiguas; y los datos estadísticos en cuanto al tema se refiere son positivos, puesto que el nivel de ocupación media es de 2,88 hab/vivienda ocupada, cifra prometedora dentro del marco Comarcal en donde nos movemos. Todos los datos, referencias y previsiones que se incluyen se refieren únicamente al suelo urbano y nuevas previsiones en suelo urbanizable.

Se podría resumir la situación actual de la vivienda con los siguientes datos:

Viviendas consolidadas: 2.371 unidades, de las cuales:

- * 2.148 viviendas están ocupadas, representando el 90,59% del total
- * 223 viviendas están vacías, representando el 9,41% del total

Total del parque de viviendas en suelo urbano: 2.106 viviendas

En cuanto a la cuantía de viviendas de protección oficial los datos son los siguientes:

- * 258 viviendas VPO, representando el 10,88% del total
- * 377 viviendas tasadas, representando el 15,90% del total

Por tanto, el porcentaje de viviendas libres es del 73,22%, con un total de 1.736 viviendas.

A partir de estos datos debemos considerar:

- Una proporción baja de vivienda vacía, sobre todo teniendo en cuenta que en este 9,41% se incluyen aquellas en régimen de alquiler u otros, difícilmente cuantificable o detectable.
- Incremento constante de la población.
- Ocupación inmediata de todas aquellas viviendas que se ofertan. Los ámbitos desarrollados más recientemente tienen una ocupación plena del número de viviendas disponibles, excepción en la tónica general de ocupación es el Casco, donde se detectan las unidades con necesidad de reforma y/o rehabilitación.
- Escasez de vivienda protegida y sobre todo localizada en ámbitos muy concretos, algunos de ellos íntegramente acogiendo esta categoría (los datos expuestos a continuación han sido proporcionados por el Ayuntamiento):

AMBITO	Vivienda VPO	Vivienda tasada	Vivienda libre	TOTAL
2. Altun	20	-	20	40
10. Berrosoeta	129	101	-	230
14. Lizardi	9	-	36	45
16. Vegasa	100	200	-	300
19. Langarda	-	76	-	76
TOTAL	258	377	56	691
	37,34% del total	54,56% del total	8,01% del total	

La escasez de la oferta disponible para habitar de inmediato, la carestía del precio y el desarrollo de la totalidad de la oferta residencial de las vigentes Normas que han sido modificadas en varias ocasiones para la calificación de nuevos suelos residenciales, terminan de definir la actual coyuntura y proclaman la necesidad de disponer de nuevos suelos para satisfacer la demanda creciente.

Esta situación, por sí sola, justifica la urgencia de la tramitación del presente proyecto.

A tener en cuenta además como premisa, el atractivo que posee Urnieta como asentamiento definitivo de la población que procede del propio municipio y sobre todo de aquella que procede de la Comarca y que elige este destino como óptimo para sus aspiraciones a la hora de elegir destino de residencia habitual, tanto por el entorno natural como por su implantación intermedia de varios núcleos urbanos de alta importancia estratégica económica y de servicios, a los que puede accederse incluso mediante transporte público, lo que favorece aún más la atracción de la población del entorno y el mantenimiento de los nativos.

Ratificando esta necesidad detectada de nueva vivienda, en especial de unidades de vivienda protegida y por tanto nueva población, se recoge expresamente en el Informe correspondiente a la Dirección de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, incluido en el documento "Anejo a Memoria. Informes" la siguiente puntualización:

Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de 1 de enero de 2012, hay una demanda de 2.041 solicitudes de vivienda protegida en este municipio de 6.074 habitantes (EUSTAT 2009), de las que un 18% sólo solicita alquiler, previsiblemente por falta de ingresos suficientes para acceder a compra.

Teniendo en cuenta todo lo antedicho, las premisas barajadas en cuanto al tema de vivienda nueva a desarrollar en los próximos años de vigencia del documento se basan, por un lado en la cuantificación de los desarrollos residenciales propuestos y la localización adecuada de los nuevos suelos a ser ocupados con este uso.

Los nuevos ámbitos delimitados y ordenados pretenden dar una respuesta global a las necesidades detectadas, siendo respetuoso con el propio territorio y abarcando una ocupación mínima teniendo en cuenta los dos límites que configurarán el suelo urbano en su totalidad, como son las barreras del ferrocarril y la carretera A.15, localizándose los nuevos desarrollos dentro de estos límites físicos marcados por la ocupación humana, en cualquier caso en continuidad con el casco urbano actual.

Se ordena un total de 1.094 viviendas nuevas en las áreas y sectores delimitados expresamente, 134 unidades de vivienda en operaciones de colmatación en suelo urbano y 960 unidades de vivienda en actuaciones a desarrollar en suelo urbanizable, en tres Ámbitos de Intervención Urbanística diferenciados.

Este planteamiento supone mantener y propiciar la dinámica de crecimiento que se detecta en el municipio y que irá en aumento con la sustancial mejora de las comunicaciones viarias. Urnieta tiene en sí vocación receptiva de población por su situación, territorio y características particulares que ha permitido que en los últimos años reciba gran cantidad de población que se asienta de forma permanente y activa. Hay que tener en cuenta que todos los nuevos desarrollos residenciales han sido ocupados en su totalidad y que actualmente la oferta de nueva vivienda está agotada, sin tener posibilidades de mayores crecimientos.

El modelo apuesta por el fortalecimiento y la consolidación de la zona urbana preexistente y por su extensión a modo de continuo urbano, admitiendo los nuevos desarrollos y completando con éstos una trama viaria fundamental en la mejora y reestructuración de la red actual. Las operaciones planteadas en suelo urbano, además de los dos desarrollos en áreas delimitadas de forma expresa, se limitan a una serie de pequeñas sustituciones en edificaciones en mal estado de conservación, cambio de uso o por no ser conforme con la ordenación general propuesta.

Consolidación de los desarrollos residenciales existentes

Se consolidan, con carácter general, los desarrollos residenciales existentes en la ciudad, siempre que los mismos hayan sido ejecutados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción o hayan sido legalizados con posterioridad.

No se consolidan aquellas edificaciones de viviendas preexistentes que resulten afectadas por las actuaciones de reforma y renovación urbana, bien por los nuevos desarrollos planteados desde este Plan General, como por el planeamiento a promover en su desarrollo y que resulten incompatibles con la ordenación y por lo tanto deban ser derribadas.

Tipología de viviendas en regeneración del patrimonio edificado preexistente y en los nuevos desarrollos. El tamaño de la vivienda

Con carácter general, los nuevos desarrollos así como las actuaciones de regeneración de determinados ámbitos del actual suelo urbano ocupado, se plantean con una tipología de edificación abierta o en bloque, sin perjuicio de su adaptación a las características y particularidades propias de cada ámbito, en cuanto a la topografía y a las preexistencias en el entorno.

Esta tipología se adecua al principio del desarrollo sostenible, que exige la incentivación de desarrollos racionales, consumidores del suelo natural estrictamente necesario para dar respuesta a los objetivos de este Plan, adaptándose a las particularidades propias de cada entorno.

Igualmente, se adopta en general en la regeneración de diferentes ámbitos actualmente de suelo urbano, la tipología en edificaciones abiertas, ordenándolas de acuerdo a su implantación en cuanto a fondos edificables y perfiles. En estos ámbitos, donde la carga preexistente es muy fuerte, dejando fuera de ordenación diferentes unidades edificatorias, se opta por proporcionar un incremento de

edificabilidad suficiente para que sea posible su desarrollo, enfrentándose cuando menos a una gestión costosa y complicada.

En el Casco antiguo, sin embargo, se opta por una tipología, perfiles y tamaños de viviendas más acorde con el entorno, preservando en todos los casos el carácter de la zona más antigua del municipio.

La consecución de los objetivos generales propuestos, justifica la determinación del tamaño de las viviendas resultantes, teniendo en cuenta:

* La cumplimentación y consecución de las condiciones de habitabilidad justifica la determinación de un tamaño mínimo de vivienda.

* La ordenación y disposición de un parque de viviendas diversificado en lo referente a su superficie justifica la determinación de la previsión reguladora del tamaño promedio de la vivienda, adaptadas a las particularidades propias de las diferentes tipologías edificatorias ordenadas y a las características de los actuales núcleos familiares.

* La adecuación de las medidas reguladoras del número de viviendas a ordenar en las diferentes zonas, tendrán en cuenta las características propias de cada una de ellas, en especial en cuanto a la orografía particular, condiciones de viales de acceso e infraestructuras generales disponibles. En aquellos casos en los que dichas características lo justifiquen, se propone la ordenación de un número de viviendas inferior al resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio general; recogiendo en las fichas particulares el número estimado de viviendas a ordenar. Se propone por tanto, que el estudio pormenorizado de cada uno de los ámbitos de actuación delimitados, pueda implantar diferentes tipologías de viviendas de acuerdo con cada una de las características particulares de los ámbitos, a la vez que se potencia la diversidad de distribución de diferentes unidades de viviendas de acuerdo con las necesidades detectadas.

Teniendo en cuenta estas premisas generales, se determinan los siguientes parámetros:

1.- Tamaño mínimo de vivienda: 40 m²(u) –superficie útil-

2.- Tamaño promedio de las viviendas según tipologías, expresado en m²(t) –superficie construida-:

a.- “a.1.- parcelas de asentamientos residenciales antiguos”: 75 m²(t)

Se admite unidades de viviendas más pequeñas en aquellos casos en que la parcelación existente y por tanto el desarrollo de la unidad edificatoria, no permita su estricto cumplimiento. En estos casos deberá cumplirse la condición de dimensión mínima de vivienda.

b.- “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”: 85 m²(t)

En locales preexistentes con superficie superior a 45 m²(t) e inferior a 85 m²(t), que reúnan la totalidad de las condiciones establecidas para su autorización del uso de vivienda: 1 vivienda.

c.- “a.3.1- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-“: 85 m²(t)

En subdivisión de edificaciones existentes en los que la Norma particular así lo contemple, se aplicará el tamaño promedio de 120 m²(t) por vivienda, justificado por las características de su localización y condiciones particulares de implantación.

d.- “a.3.2- parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada-“: 120 m²(t)

e.- “a.4- parcelas residenciales de edificación aislada“: 150 m²(t)

Las determinaciones precedentes se complementan con las siguientes previsiones:

* El número máximo de viviendas en cada módulo de edificación en parcelas “a.3.2” es de 1 vivienda.

* Se convalidan las viviendas preexistentes y consolidadas que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que hayan sido habilitadas de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Esta consolidación no es extensible a las viviendas existentes que cuenten con una superficie menor a la mínima establecida de 40 m²(u). En casos de sustitución y/o rehabilitación integral de estas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para la cumplimentación de la indicada superficie mínima de vivienda en todos los casos.

Tampoco se extiende a las viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado en las mismas, para el supuesto de sustitución de dichas edificaciones y/o de

partes íntegras de éstas. Las viviendas existentes en esas plantas no serán consideradas a los efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

* En el caso de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar se ha de supeditar a la real y efectiva preservación de aquellas.

* En edificaciones preexistentes y consolidadas ubicadas en parcelas de tipología "a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-" y "a.4.- parcelas residenciales de edificación aislada", el incremento del número de viviendas actualmente existente en las mismas se condiciona a la habilitación de una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada nueva vivienda resultante, en el interior de la edificación y/o parcela privada.

* En edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas mayor al existente podrá condicionarse al abono y ejecución, de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos.

Cuantificación de los desarrollos residenciales

En relación con la cuantificación, cabe recordar que en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes y sus Modificaciones posteriores, considerando las operaciones de remate o sustitución en suelo urbano y lo previsto en suelo urbanizable, se contabilizan un total de 1.038 nuevas viviendas, 335 de las cuales son producto de las más recientes Modificaciones.

De acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco –D.O.T.- y de forma transitoria en tanto en cuanto no se apruebe el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, en la redacción de la revisión del planeamiento general de Urnieta se han de tener en cuenta las previsiones máximas en materia de vivienda que se formulan en dicho documento, vigente desde 1.997.

Así, de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo 1 de las D.O.T. por el que se define el dimensionamiento máximo residencial para cada municipio y en ausencia del P.T.P. correspondiente, obtendríamos las proyecciones obtenidas de acuerdo con los criterios e hipótesis de partida que siguen:

- Población en el año 1.986: 4.440 habitantes.
- Población en el año 2.001: 5.818 habitantes.
- Población en el año 2.005: 5.847 habitantes. (PB)
- Se formula una proyección de la población hasta el año 2.013, horizonte de programación del Plan General.
- Considerando que en el año origen el tamaño medio familiar es de 2,92 habitantes por vivienda ocupada, por analogía con las determinaciones de las D.O.T., así como con las dinámicas que se advierten en otros municipios se estima para el año horizonte una población de 2,61 habitantes por vivienda.
- Considerando el crecimiento constante de la población entre 1.986 y 2.001 –años de referencia- se obtiene que la tasa de crecimiento demográfico acumulativo para ese período resulta de un 1,46%.
- Considerando los niveles de vivienda ocupada, en al año 2.001 de 1.791 unidades y en al año 2.005 de 2.002 unidades (VOB).

Teniendo en cuenta estos datos de base, la estimación del número máximo de nuevas viviendas a ordenar en este proyecto para el municipio de Urnieta es la siguiente:

C1.-	<u>Componente 1:</u> Implicaciones del modelo territorial	0
C2.-	<u>Componente 2:</u> Crecimiento demográfico	275
	TMF (2.013):	2,61
	TAC (1986/2001):	0,0146
	Población en el año horizonte: $PH = PB \times (1 + TAC)^n = 6.566$	
	Crecimiento demográfico: $CD = PH - PB = 6.566 - 5.847 = 719$	
	Número de viviendas: $CD/TMF(n) = 275$	
C3.-	<u>Componente 3:</u> Variación de la estructura familiar	238

Número de viviendas:	$PB/TMF(n) - VOB = 5.847/2,61 - 2.002 = 238$	
C4.- <u>Componente 4:</u> Corrección de rigidez de la oferta. CR = 0,25		629
Número de viviendas:	$(VOB + C2 + C3) \times CR = (2.002 + 275 + 238) \times 0,25 = 629$	
C5.- <u>Componente 5:</u> Segunda residencia –no se tiene en cuenta-		0
TOTAL:		1.142 VIVIENDAS

El resultado obtenido supone que las D.O.T. admiten la posibilidad de ordenar un total de 1.142 viviendas nuevas en la totalidad del municipio.

Desarrollo de nuevas viviendas

A.- Consideraciones generales. Modalidades de viviendas según su régimen jurídico

Desde el punto de vista tipológico y de acuerdo con los criterios de sostenibilidad que preside el proyecto, la ocupación de los nuevos suelos o reformas integrales de ámbitos en suelo urbano, se ejecutará con la implantación de parcelas residenciales de edificación abierta, pudiendo ordenarse en parte, parcelas residenciales de bajo desarrollo y/o aisladas, dependiendo en todos los casos del estudio pormenorizado y detallado de las condiciones topográficas del terreno y su adecuación al medio disponible.

Previa a la cuantificación de la oferta residencial prevista, se deben hacer varias consideraciones:

* En aquellas áreas y sectores donde existen preexistencias con un uso residencial, en la consideración de la edificabilidad urbanística y por tanto en la cuantificación orientativa del número de viviendas y de acuerdo a lo determinado en la normativa urbanística vigente, se diferencia:

- Por un lado la edificabilidad urbanística existente, consolidada o no por el planeamiento, que será en todos los casos cuantificable en número de viviendas libres. La consideración definitiva de fuera de ordenación deberá ser en todos los casos ratificada por el planeamiento pormenorizado a redactar en desarrollo de este Plan General. Los datos referidos a las preexistencias son los que se derivan del estudio de Catastro, por tanto, deberá ser el planeamiento pormenorizado quien ajuste éstos, de acuerdo a la realidad existente en cada ámbito.

- La edificabilidad urbanística total de un ámbito de actuación, engloba tanto aquella preexistente como el incremento previsto; sobre ese total se aplica rigurosamente en cada ámbito y/o subámbito, el cumplimiento de los estándares que se derivan de la normativa urbanística vigente.

- En cuanto a la cuantificación del número de viviendas resultante en cada ámbito y/o subámbito, será el incremento de la edificabilidad urbanística la considerada como nueva vivienda. En este sentido, habrá que considerar igualmente que será el planeamiento de desarrollo el que concretará, a partir del estudio pormenorizado de cada actuación, el número de viviendas preexistente y por tanto, ajustará el número de viviendas resultante.

* Las nuevas viviendas en suelo urbano, producto de remodelaciones, divisiones de grandes unidades, sustituciones y otras no programables no se toman en consideración en cuanto a la cuantificación de nuevas viviendas, dada la aleatoriedad de su posible desarrollo.

* El cómputo general de nuevas viviendas queda por tanto restringido a las actuaciones integradas previstas, además de a aquellas pequeñas actuaciones que no cuentan actualmente con preexistencias a considerar y por tanto, no se engloban dentro de las actuaciones de sustitución y/o ampliación.

* En pequeñas actuaciones, dependiendo directamente de la localización y por tanto de las posibilidades de ocupación, se admite desde el planeamiento general la posibilidad de implantar viviendas en todas las plantas sobre rasante, sin prever reserva mínima para usos terciarios, dada la escasez de expectativas para la implantación y/o posterior ocupación de locales con este uso.

De acuerdo al criterio general adoptado y aplicado en el documento de planeamiento general, cada uno de los ámbitos propuestos para acoger nuevos desarrollos residenciales, sean en suelo urbano o urbanizable, de nueva creación o regeneración de zonas degradadas –actuaciones integradas-, deberán cumplir los estándares regulados en la legislación urbanística vigente.

La aplicación del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley del Suelo y urbanismo, en los ámbitos donde se prevén actuaciones integradas, tanto en ámbitos de suelo urbano como urbanizables, se plantea en los siguientes términos:

* Suelo urbano: un mínimo equivalente al 40% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones integradas se ha de vincular al régimen de vivienda

protegida; a su vez, un mínimo equivalente al 20% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen de vivienda de protección oficial.

* Suelo urbanizable: un mínimo equivalente al 75% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones integradas se ha de vincular al régimen de vivienda protegida; a su vez, un mínimo equivalente al 55% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen de vivienda de protección oficial.

* En aquellas áreas de suelo urbano donde se prevén pequeñas actuaciones –20 viviendas o 2.000 m²(t)- las viviendas resultantes del incremento sobre la edificabilidad existente, serán en todos los casos viviendas de régimen tasado municipal, aunque en el cuadro adjunto no se diferencien las viviendas de protección oficial de régimen tasado y las viviendas tasadas municipales.

* Será el Ayuntamiento quien determine en aquellos ámbitos que se remiten a planeamiento pormenorizado, las viviendas que se adscribirán a viviendas de protección oficial de régimen tasado y viviendas tasadas municipales.

B.- Nuevos desarrollos residenciales: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico

Los desarrollos sujetos al estándar de vivienda protegida regulados en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2.006, son los proyectados en los ámbitos o subámbitos que este Plan general clasifica y categoriza bien como suelos urbanos no consolidados sujetos a actuaciones integradas, bien como suelos urbanizables. El cumplimiento de los estándares que se derivan de la aplicación de la citada Ley, se prevé en cada uno de los ámbitos individualmente. Estos datos son los recogidos en el cuadro 1 y 2, el primero de ellos referido a la edificabilidad residencial y el segundo a las unidades de vivienda.

El cuadro 3 se refiere al total de edificabilidad residencial proyectada en el municipio.

En cuanto al suelo urbano, las actuaciones a desarrollar contemplan varios supuestos y por tanto son merecedoras de comentarios previos:

- Rehabilitación y/o reforma del Casco: se plantea en concreto la sustitución de las siguientes edificaciones:

* Idiazabal 21 y Aldapeta 1 –actualmente 4 viviendas con 9 habitantes-, que se justifica por su localización respecto a la ordenación general, imposibilitando la regularización de la calle Idiazabal que en este punto se estrecha considerablemente. Ordenación de 20 viviendas.

* Aldapeta 3 y Yurramendi 20 –actualmente 5 viviendas de las cuales 3 están vacías con 2 habitantes en total- y Yurramendi 18 -1 vivienda en ruina-, que se justifica por el mal estado de conservación y las condiciones de habitabilidad detectadas, además de contar con una en ruina sin acceso rodado. Ordenación de 18 viviendas.

* Yurramendi nº 10: completando la ordenación y recuperación de la plaza San Juan como céntrico espacio peatonal, se plantea el derribo de las edificaciones anejas a la edificación residencial existente, que cierran y se apoyan en el muro de cierre de la Iglesia parroquial; planteándose la ordenación de una pequeña edificación con un uso residencial, que complete el conjunto alrededor de la Iglesia, con un máximo de 6 viviendas.

- Sustitución del actual uso industrial de la parcela de Manipulados Mañero por un uso residencial más adecuado por su localización con el desarrollo de 24 viviendas. Esta actuación implica la sustitución de un uso actualmente no adecuado en el entramado residencial, teniendo en cuenta además el estado de conservación de la edificación, habiendo quedado consolidado por el planeamiento redactado en su día para la ordenación de Vegasa.

- Ordenación del ámbito denominado Ermotegi, colindante con Vegasa y Langarda, con un total de 110 nuevas viviendas. Igualmente como la anterior, este desarrollo queda pendiente de concreción y desarrollo desde el planeamiento redactado para el ámbito de Vegasa.

- Se considera que el resto del parque de viviendas actual en suelo urbano es adecuado, sin necesidad de nuevas intervenciones para el desarrollo residencial.

- Planteamiento de la ocupación para usos residenciales de locales actualmente destinados a usos terciarios y que se encuentran infrautilizados, o inhabilitados desde su construcción. Estos locales se localizan en plantas bajas de edificaciones consolidadas, debiendo resolver adecuadamente las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y estéticas precisas. Las condiciones de implantación del uso residencial se regula expresamente en la Ordenanza particular vigente. No se

pretende en ningún caso desplazar los usos terciarios; más bien se potenciarán los necesarios creando a partir de la remodelación de la calle Idiazabal y otros propicios un entorno adecuado.

- Posibilitar el habilitar viviendas en los bajos cubierta existentes, en muchos de los casos plantas utilizadas para este uso sin cumplir las suficientes condiciones de habitabilidad. Desde la Norma general se regula expresamente la implantación de este uso, con la posibilidad de desarrollar el uso residencial ligado a la planta inmediatamente inferior con la disposición de dúplex; o, en los casos en que se cumplen las condiciones de dimensión de vivienda mínima, condiciones de accesibilidad, habitabilidad e iluminación podrán desarrollarse viviendas independientes siempre que se cumplan en su totalidad las exigencias consideradas.

En cuanto al suelo urbanizable, se ordenan tres nuevos ámbitos, todos ellos en colindancia con el actual suelo urbano ocupado con usos residenciales, formando un continuo urbano y propiciando en estos nuevos desarrollos el complementar las deficiencias que acusan determinados barrios en cuanto a viario, equipamientos y espacios libres:

- * Intervención en A.I.U. 31 Azkarate: implantación de 460 nuevas viviendas.
- * Intervención en A.I.U. 32 Babilonia: implantación de 340 nuevas viviendas.
- * Intervención en A.I.U. 33 Trankatx: implantación de 160 nuevas viviendas.

Limitar al máximo la intervención residencial en el suelo no urbanizable -medio rural-, ya de por sí limitada con lo establecido al respecto en las D.O.T. y legislación urbanística vigente, propiciando la rehabilitación y/o reforma del patrimonio existente y limitando por las Normas generales y la legislación vigente la implantación de nuevas implantaciones.

De acuerdo con los criterios planteados y las valoraciones realizadas, desde el punto de vista cuantitativo, se plantea la oferta de un máximo de 1.094 nuevas viviendas en suelo urbano y suelo urbanizable, planteándose en principio que en suelo no urbanizable deberá contarse con la reforma y/o rehabilitación del patrimonio edificado, puesto que el nivel de vivienda vacía es alto.

C.- Nuevos desarrollos residenciales: unidades de vivienda y régimen jurídico

Se proporciona en el cuadro 2 los datos correspondientes al número de viviendas previstas en ámbitos de actuaciones integradas en suelo urbano y urbanizable; sujetos cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio.

El cuadro 4 adjunto, refiere el número total de viviendas proyectadas en el municipio.

Cuadro 1

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN LOS ÁMBITOS/SUBÁMBITOS SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA, REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006 Y DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL –m ² (t)-							TOTAL
	PREEXISTENTE		EDIFICABILIDAD ORDENADA –incremento + edific. disconforme-				TOTAL	
	Consolidada	Disconforme	VPO	Tasada	Libre	Total		
Suelo urbano								
A.I.U. 17.-Mañero	0	0	520	520	1.560	2.600	2.600	
A.I.U. 27.- Ermotegi	680	0	2.400	2.400	7.200	12.000	12.680	
TOTAL SUELO URBANO	680	0	2.920	2.920	8.760	14.600	15.280	
Suelo urbanizable								
A.I.U. 31.- Azkarate	880	880	26.334	9.576	11.970	47.880	47.880	
A.I.U. 32.- Babilonia	450	450	19.250	7.000	8.750	35.000	35.000	
A.I.U. 33.- Trankatz	0	0	9.350	3.400	4.250	17.000	17.000	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.330	1.330	54.934	19.976	24.970	99.880	99.880	
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.010	1.330	57.854	22.896	33.730	114.480	115.160	

Cuadro 2

NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN LOS ÁMBITOS/SUBÁMBITOS SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA, REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2.006 Y DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES EN DESARROLLO DE LA LEY 2/2006. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS –dato de carácter indicativo-						
	PREEXISTENTE		VIVIENDAS ORDENADAS –incremento + edifac. disconforme-				TOTAL
	Consolidada	Disconforme	VPO	Tasada	Libre	Total	
Suelo urbano							
A.I.U. 17.-Mañero	0	0	5	5	14	24	24
A.I.U. 27.- Ermotegi	6	0	22	22	66	110	116
TOTAL SUELO URBANO	6	0	27	27	80	134	140
Suelo urbanizable							
A.I.U. 31.- Azkarate	2	2	253	92	115	460	460
A.I.U. 32.- Babilonia	1	1	187	68	85	340	340
A.I.U. 33.- Trankatz	0	0	88	32	40	160	160
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3	3	528	192	240	960	960
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS	9	3	555	219	320	1.094	1.100

Cuadro 3.- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

AMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m²(t)-							TOTAL -1+3-
	PREEXISTENTE		ORDENADA -3-				Total	
	Consolidada -1-	Disconforme -2-	VPO	Tasada	Libre	Total		
Suelo urbano								
Actuaciones integradas	680	0	2.920	2.920	8.760	14.600	15.280	
Otras actuaciones								
AD.1.3 Yurramendi nº 10	0	0	0	0	420	420	420	
TOTAL SUELO URBANO	680	0	2.920	2.920	9.180	15.020	15.700	
Suelo urbanizable								
A.I.U. 31.- Azkarate	880	880	26.334	9.576	11.970	47.880	47.880	
A.I.U. 32.- Babilonia	450	450	19.250	7.000	8.750	35.000	35.000	
A.I.U. 33.- Trankatz	0	0	9.350	3.400	4.250	17.000	17.000	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.330	1.330	54.934	19.976	24.970	99.880	99.880	
TOTAL EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	2.010	1.330	57.854	22.896	34.150	114.900	115.580	

Cuadro 4.- NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

AMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS-							TOTAL 1+2+3
	PREEXISTENTES		ORDENADAS -incremento sobre viviendas				Total	
	Consolidada -1-	Disconforme -2-	VPO	Tasada	Libre	Total		
Suelo urbano								
Actuaciones integradas	6	0	27	27	80	134	140	
Otras actuaciones								
AD.1.3 Yurramendi nº 10	0	0	0	0	6	6	420	
TOTAL SUELO URBANO	6	0	27	27	86	140	146	
Suelo urbanizable								

A.I.U. 31.- Azkarate	2	2	253	92	115	460	460
A.I.U. 32.- Babilonia	1	1	187	68	85	340	340
A.I.U. 33.- Trankatz	0	0	88	32	40	160	160
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3	3	528	192	240	960	960
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS	9	3	555	219	326	1.100	1.106

D.- Nuevas viviendas en edificaciones residenciales preexistentes –sustituciones, reformas, ampliaciones-

Por su parte, las actuaciones previstas en suelos que este Plan General clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística –sustituciones y/o ampliaciones puntuales en el casco urbano-, cuyo fin es rehabilitar pequeñas zonas de la ciudad actualmente degradadas, en mal estado de conservación o que por su tipología, no admite una adecuada remodelación referida en especial a la resolución de la habitabilidad y/o accesibilidad.

Dado su carácter puntual y puesto que en la mayor parte de los casos se refiere a aquellas unidades edificatorias particulares detectadas; no se consideran actuaciones relevantes en cuanto al número de viviendas como para ser computadas como nuevas, mientras que será en cualquier caso una apreciación que podrá ser ampliada, con otras posibles en un futuro.

Se trata por un lado de preservar el patrimonio edificado, mientras que por otro de revitalizar la imagen urbana y posibilitar por tanto su regeneración; no siendo significativa su cuantía en el conjunto urbano.

Estas actuaciones se singularizan en el plano “II.8.- Ejecución de la ordenación urbanística”, detallándose pormenorizadamente en cada una de las fichas incluidas en las Normas particulares.

Representan en conjunto un total de 38 viviendas, siendo las actuales 10 unidades y por tanto se incrementa el número en 28 unidades, considerando las 6 viviendas previstas en la actuación AD.1.3 Yurramendi nº 10.

E.- Conclusiones resultantes en materia de cuantificación y régimen jurídico de las nuevas viviendas –incremento- resultantes en los nuevos desarrollos residenciales

Lo expuesto en los puntos anteriores dan lugar a las siguientes conclusiones:

* El número total de nuevas viviendas resultantes –incremento- en los nuevos desarrollos residenciales previstos en este Plan General y sujetos a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2.006 es de 1.094 unidades de viviendas, dando cumplimiento a la cuantificación residencial máxima establecida por la Comisión de Ordenación del Territorio.

* A las anteriores se han de añadir las 6 unidades que se plantean como colmatación de la plaza San Juan –Yurramendi nº 10- y las nuevas viviendas en edificaciones preexistentes –sustituciones, reformas, ampliaciones-, que suman un total de 32 unidades de viviendas. Tal como ya se ha señalado, se trata en todo caso de edificaciones preexistentes para las cuales se prevé en un principio su consolidación, regulándose, en el caso de procederse a su sustitución o ampliación, unos nuevos parámetros de edificación y uso.

Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación

Los referentes de justificación de la cuantificación de nueva vivienda, considerándola como incremento de la existente actualmente, en cuanto a su cuantificación se basa en las siguientes premisas:

* Criterios municipales que implica la ordenación del mayor número posible de viviendas con el fin de dar respuesta a las demandas presentes y futuras del municipio de Urnieta y la consideración de las necesidades detectadas en alegaciones presentadas en el período de exposición pública del Plan General.

* Dar respuesta a una necesidad real de proporcionar a los diferentes ámbitos de las edificabilidades suficientes para que puedan resultar viables y por tanto, con opción a ser ejecutadas.

* La cuantificación establecida de acuerdo a las Directrices de Ordenación del Territorio para el municipio de Urnieta para el período de vigencia del Plan General, es de 1.142 viviendas, de acuerdo a la hoja de cálculo presentada con anterioridad.

* El documento plantea la ejecución de 1.100 viviendas nuevas, cifra que se adecua a la previsión inicial y de acuerdo con los criterios expuestos precedentemente.

Esta justificación deberá considerarse a partir de la premisa de que las viviendas a contabilizar son las nuevas propiamente dichas, considerando a estos efectos como nuevas viviendas las siguientes:

- Las nuevas viviendas contempladas en desarrollos urbanísticos cuya ejecución se prevé mediante actuaciones integradas, tanto en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, objeto de reforma o reordenación urbanística, como en ámbitos de suelo urbanizable sectorizado. A efectos

de determinar el número de nuevas viviendas, del cómputo total de viviendas previstas en cada uno de los ámbitos, se detraen las ya existentes, tanto las que a priori se prevé consolidar, como las directamente afectadas y para las que se prevé que puedan ser objeto de los correspondientes procesos de realojo.

- Las nuevas viviendas contempladas en actuaciones puntuales previstas dentro de la trama urbana existente, que no cuentan con preexistencias a considerar y que corresponden a parcelas o solares ya definidos en el planeamiento vigente pero que no han sido objeto de las correspondientes licencias de edificación o a parcelas residenciales de nueva creación.

- En el cómputo de nuevas viviendas no se han contemplado aquellas actuaciones de sustitución de edificaciones ya existentes en el casco urbano, en atención a las siguientes circunstancias:

a.- Se trata de edificaciones que, no entrando en colisión con la ordenación prevista desde el Plan General, quedan por lo tanto consolidadas en su actual situación por parte de este instrumento de planeamiento general.

b.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, se trata no obstante de edificaciones que, o bien se encuentran en mal estado de conservación, o bien, debido a su tipología, presentan a priori dificultades para resolver adecuadamente las debidas condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad en caso de reforma y/o remodelación; o bien, debido a sus características tipológicas, generan una imagen urbana no del todo acorde con las actuaciones previstas en su entorno desde el Plan General. Por todo ello, el Plan regula, complementaria y alternativamente a la consolidación de las citadas edificaciones, unos nuevos parámetros edificatorios y de uso para, en el supuesto de que se suscitara la conveniencia u oportunidad de proceder a la sustitución de las mismas (cuestión cuya decisión depende totalmente de sus propietarios), las nuevas edificaciones puedan adaptarse a los actuales requisitos de habitabilidad y/o accesibilidad, así como en su caso, puedan tener un encaje más apropiado en el tejido urbano en el que se insertan.

Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico. Cumplimiento del estándar de vivienda protegida

Las previsiones de nuevas viviendas conllevan el cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio en cada uno de los Ámbitos de Intervención Urbanística, justificándose mediante la exposición de los siguientes datos:

a.- La nueva edificabilidad residencial total proyectada se distribuye en las clases de suelo que se exponen a continuación en las siguientes cuantías:

Suelo urbano	14.600 m ² (t)	12,75% del total proyectado
Suelo urbanizable	99.880 m ² (t)	87,25% del total proyectado
Total	114.480 m ² (t)	

b.- La aplicación de los estándares legales sobre la edificabilidad urbanística proyectada, da lugar a las previsiones mínimas que se exponen a continuación, en lo referente a la vinculación de la edificabilidad residencial al régimen de protección pública:

Suelo urbano

VPO –mínimo 20%-	2.920 m ² (t)	
Vivienda tasada-resto 20%-	2.920 m ² (t)	
Total vivienda protegida	5.840 m ² (t)	40% del total proyectado
Vivienda libre	8.760 m ² (t)	60% del total proyectado
Total	14.600 m ² (t)	

Suelo urbanizable

VPO –mínimo 55%-	54.934 m ² (t)	
Vivienda tasada-resto 20%-	19.976 m ² (t)	
Total vivienda protegida	74.910 m ² (t)	75% del total proyectado
Vivienda libre	24.970 m ² (t)	25% del total proyectado
Total	99.880 m ² (t)	

c.- De acuerdo a los datos expuestos, las propuestas planteadas en el conjunto de actuaciones integradas en suelo urbano y suelo urbanizable, dan lugar a los siguientes datos globales, en cumplimiento de los estándares referidos:

VPO	57.854 m ² (t)	
Vivienda tasada	22.896 m ² (t)	
Total vivienda protegida	80.750 m ² (t)	70,54% del total proyectado
Vivienda libre	33.730 m ² (t)	29,46% del total proyectado
Total	114.480 m ² (t)	

Otras cuestiones referidas al uso de vivienda

A.- Los locales de planta baja u otras plantas situadas en edificaciones residenciales preexistentes

Se propone la autorización del uso de vivienda en determinados locales situados en plantas bajas u otras similares de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas bien por este Plan General, bien por el planeamiento promovido en su desarrollo, de acuerdo a las condiciones que se exponen a continuación:

* Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc., establecidas tanto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, como en el planeamiento y Ordenanza particular correspondiente.

* No estar ubicados en ámbitos, calles o tramos de éstas en los que se prevé la conservación del uso terciario, incentivando la diversidad de usos y estableciendo centralidades urbanas.

* El estudio pormenorizado de la implantación del uso de vivienda en locales de plantas bajas y otros, así como las condiciones particulares que posibiliten el cambio de uso, es el regulado en la Ordenanza especial vigente.

* Las plantas bajas y otras, resultantes en nuevas edificaciones se destinarán al uso previsto para las mismas en el planeamiento urbanístico a redactar en desarrollo de este Plan general.

B.- Las plantas de edificaciones existentes, incluidas bajo cubiertas, situadas por encima y/o fuera del perfil de edificación autorizado por el planeamiento urbanístico

En ocasiones, las edificaciones existentes y consolidadas sobrepasan la altura y el número de plantas autorizado; afectando en particular a plantas situadas por encima del perfil autorizado y a entreplantas que en origen fueron construidas como vinculadas a las plantas bajas y que más adelante se independizaron. En estas plantas o locales, se proponen los siguientes criterios de intervención:

* En el caso de que reúnan las condiciones suficientes en cuanto a habitabilidad, accesibilidad, condiciones constructivas, etc., para su uso como tal, estas plantas o locales podrán ser destinados a los usos autorizados en la correspondiente parcela. La existencia de estas viviendas no implica su consolidación por este planeamiento general; debiendo regularizarse su situación a partir del correspondiente expediente de cambio de uso y adecuación al uso concreto a que se destine.

* En el caso de sustituciones, el nuevo perfil se adoptará de acuerdo a la normativa de aplicación, no pudiendo ser computadas estas viviendas no legalizadas mediante el expediente correspondiente, a los efectos de la determinación del número máximo de viviendas a habilitar y autorizar en la edificación sustitutoria.

C.- Realojo de ocupantes legales de viviendas preexistentes a derribar

La adopción de los criterios y decisiones necesarias para el realojo de unidades de viviendas preexistentes que contará con esta opción, será determinada por el planeamiento pormenorizado o por las previsiones contempladas desde este Plan General, reajustadas y concretadas por el Plan Parcial o Plan Especial a promover en su desarrollo.

Los ocupantes legales de las unidades de viviendas, deberán ser realojados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Este tema deberá ser objeto de la debida y rigurosa evaluación en el contexto de los correspondientes desarrollos urbanísticos, con la identificación del techo residencial y de las viviendas a derribar, así como de los ocupantes legales de las mismas a realojar.

El realojo deberá realizarse de acuerdo a la realidad preexistente, cumpliendo las nuevas unidades en todos los casos la superficie mínima exigible a la unidad de vivienda mínima. De esta forma, aquellas unidades existentes que cuenten con una superficie menor que la mínima autorizada, deberán cumplir en su nueva disposición con estos mínimos exigibles.

II.4.3.- Ordenación de suelo destinado a actividades económicas

* Los usos industriales y terciarios. Suelo urbano y urbanizable:

La oferta de suelos para el desarrollo de actividades económicas está totalmente agotado en el municipio, considerando la premisa inicial de que esta implantación favorece la diversificación del empleo y la fijación de la población, evitando por otra parte los desplazamientos residencia-trabajo.

Se plantea por tanto la necesidad de nuevas localizaciones para la implantación de actividades económicas, en continuo con el suelo urbano y teniendo en cuenta por una parte las infraestructuras generales como son la carretera A.15 y la localización en cuanto a delimitación y ocupación del recorrido del tren de alta velocidad; y por otra el suelo de idéntico uso y características situado en el municipio colindante de Andoain.

Desde el planeamiento supramunicipal, el Plan Territorial Parcial indica únicamente en este sentido que en el corredor formado por Astigarraga, Hernani y Urnieta en su conjunto, el planeamiento urbanístico deberá prever una reserva de 40 a 70 hectáreas de suelo para este uso. Por su parte el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales indica para el eje Astigarraga, Hernani, Urnieta y Andoain la localización de un nuevo polígono de 25 Has. Estas prescripciones no cuestionan la dimensión de la oferta que desde el Ayuntamiento se propone desarrollar.

Previa a la cuantificación de la oferta de suelo para destinarla al uso de actividades económicas, se deben hacer varias consideraciones, respecto a las previsiones de actuaciones:

* Actuaciones de colmatación en ámbitos desarrollados a partir de planeamiento de desarrollo, suelo urbano:

a.- Actuaciones en el A.I.U.23 Erratzu pendientes de ejecución, proponiéndose su desarrollo según las previsiones incluidas en el planeamiento parcial vigente.

b.- Previsión de completar los desarrollos en el ámbito A.I.U.25 Ergoien que abarca terrenos tanto de este ámbito como parte del A.I.U. 24 Oianume (terrenos correspondientes a la explotación agroganadera existente), ordenando una zona de suelo industrial y/o terciario, en sustitución o completando la ordenación del ámbito. Deberá redactarse un Plan Especial, que ordene la edificabilidad urbanística asignada expresamente en la Norma particular.

* Los nuevos ámbitos delimitados en suelo urbanizable, se plantean en emplazamientos acordes con los criterios generales de modelo de ciudad, en continuidad con otros ámbitos del mismo uso, sirviendo de ampliación y proporcionando mejoras y remate a los ya existentes.

Ordenación de desarrollos mixtos industriales y/o terciarios, implantando edificaciones diferenciadas con usos compatibles entre sí, incentivando la conveniencia de mezcla de las actividades económicas con otros usos, incluido el residencial, siempre que los diferentes usos sean compatibles entre sí y previa la determinación de las medidas de compatibilización que se estimen oportunas.

Dadas las características del territorio y de la demanda requerida, se ordenan tres ámbitos de localización de nuevos suelos para el desarrollo de usos industriales y/o terciarios, con un total de 26,74 Has y que se concretan en los siguientes puntos del territorio:

a.- A.I.U.28 Miravalles: con una superficie de 77.908 m² se limita a parte de la parcela de propiedad municipal en contacto con el ámbito industrial Erratzu y a los terrenos del caserío Miravalles en suelo no urbanizable. En esta gran parcela se ha ejecutado hace tiempo un relleno, con lo cual el territorio es actualmente una superficie ligeramente horizontal, contando con un acceso desde Erratzu.

b.- A.I.U.29 Saletxeberri: ámbito clasificado como suelo urbanizable no sectorizado; su desarrollo futuro se plantea como remate en este límite del municipio, entre carreteras y el nuevo trazado del ferrocarril, acogiendo los desarrollos terciarios existentes –uso hotelero/hostelero-. La ordenación deberá resolver unos adecuados accesos desde la carretera GI-3721 y desde la rotonda de próxima construcción que formaliza una de las salidas de la carretera A.15; este punto deberá servir de acceso a este ámbito y a los colindantes en el municipio de Andoain, también destinados a actividades económicas.

El desarrollo del ámbito queda condicionado a la efectiva ejecución de la línea ferroviaria, adoptando y respetando en este documento de planeamiento general, la delimitación contenida en el PTS ferroviario, incluyendo la banda de reserva estipulada en la zona del sistema general ferroviario.

Una vez construida la infraestructura, los terrenos no efectivamente vinculados al dominio público, podrán ser recalificados para la implantación en todo caso, de un uso compatible con la seguridad del tráfico ferroviario. Este trámite deberá ser gestionado y tramitado ante el Ministerio de Fomento, una vez ejecutada la infraestructura y liberada la banda de reserva; mediante solicitud de reducción de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

El Plan de Sectorización, una vez resuelto el condicionado expuesto con anterioridad, delimitará el sector incluyendo los terrenos efectivamente disponibles, incrementándose la superficie inicialmente contemplada en este documento -36.397 m².-

c.- A.I.U. 30 Urkain berri: con una superficie de 124.284 m², se desarrolla entre el actual ámbito industrial Ergoien, la GI-3722 y la carretera A.15. Admite por sus condiciones un adecuado desarrollo resolviendo a su vez la conexión con el actual Ergoien, que cuenta con un acceso cuando menos inadecuado; orientando todo el tráfico que genera la actividad industrial hacia la nueva rotonda.

Por su parte, en los ámbitos con este uso existentes, se propone la colmatación de los desarrollos pendientes de ejecución en el A.I.U.23 Erratzu y la ordenación de una pequeña zona no edificada en el A.I.U.25 Ergoien, completando de esta forma los desarrollos existentes. Por su parte Ergoien verá mejorados sensiblemente sus accesos con la conexión de su viario interno que deberá ser remodelado y acondicionado, con el previsto en la colindante zona de Urkain berri.

* Los usos rurales. Suelo no urbanizable:

El sector primario constituye una actividad económica de alto interés en el municipio tanto por su extensión superficial y su correspondiente implicación territorial como desde el punto de vista productivo, que deberá ser incentivado y propiciado.

La ordenación respecto a estos suelos incide en la preservación del suelo, planteándose la implantación de los usos en el medio rural estableciendo como prioritaria su vinculación a la explotación primaria, sin perjuicio de los valores naturalísticos y patrimonio de interés existente y que deberán asimismo ser propiciados y valorados globalmente.

II.4.4.- Ordenación en materia de movilidad

Dos son los elementos fundamentales recientemente ejecutados o previstos con carácter supramunicipal y que inciden de forma definitiva en la configuración del municipio en un futuro próximo: por una lado el trazado de la Variante de la carretera GI-131 –A.15-, que permite regular el tráfico de forma externa al tejido urbano, evitando de forma importante el tráfico de paso por el casco existente con lo que ello implica en la mejora de la vida ciudadana y en la nueva configuración del tejido urbano; y por otra y que incide en menor medida es el trazado del nuevo tren de alta velocidad que afecta al territorio de forma tangencial y en el límite del municipio puesto que en la mayor parte del recorrido irá en túnel.

El tema de movilidad en la totalidad de la trama urbana, extendiéndose al territorio rural en aquellas zonas en que sea factible y necesario, deberá ser objeto de un estudio pormenorizado que abarque la totalidad de los puntos: tráfico rodado y con él espacios destinados a aparcamientos; circulación peatonal, ciclista y accesibilidad; recuperación de espacios peatonales; estudio específico de las posibilidades de localización y ejecución de edificios bajo y/o sobre rasante destinados a aparcamientos; etc.

Movilidad peatonal y ciclista

La configuración física del municipio y en especial del casco urbano, dificulta en gran medida la creación de una red adecuada para el uso de la bicicleta; y no es solo la existencia de grandes desniveles a salvar, sino además la escasa dimensión de los espacios públicos destinados actualmente a este fin, con la existencia de viales muy estrechos en algunos casos, mientras que en otros se encuentran sobredimensionados en su destino al vehículo motorizado, en detrimento del espacio destinado al peatón, aceras y paseos.

En este sentido, la movilidad peatonal se encuentra en parecida situación, sin una continuidad clara y definida y en la mayor parte de los puntos, con una minimización del espacio destinado a este fin.

Calle Idiazabal es uno de los ejemplos más claros en el municipio; que será también en un futuro un vial importante en cuanto al tráfico rodado, pero habrá de ser estructurada con la eliminación y/o reestructuración de los aparcamientos en aquellos puntos donde sean posibles, y una generosa

ampliación del espacio destinado a aceras, pues es también una vía de circulación peatonal importante, siendo actualmente desagradablemente transitable para el peatón.

La incentivación de los itinerarios peatonales y ciclistas, en aras a su conversión en práctica habitual en cuanto a formas de movilidad sostenible prioritarias, constituye uno de los objetivos de este documento. Su consecución ha de entenderse asociada a la efectiva materialización de las actuaciones previstas de forma adecuada, creando desarrollos compactos de calidad, dotados de los necesarios servicios urbanos de proximidad, tanto en espacios libres, equipamientos y comercios, ordenados a modo de continuo urbano interconectado.

Las medidas adoptadas para la consecución de los objetivos planteados son las siguientes:

* El Plan incorpora la red ciclista propuesta en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa. Este entramado permitirá las conexiones con los municipios limítrofes, dentro del continuo provincial.

El esfuerzo se centrará en la adecuación de dos caminos existentes que actualmente no están totalmente habilitados, como son el Camino de Santiago y Plazaola; debiendo considerarse además los tramos junto al ferrocarril en su margen urbana que no son continuos y que podrían ser completados.

* La red en su tramo urbano, plantea itinerarios alternativos que deberán ir surgiendo y ejecutándose al ritmo de las diferentes actuaciones programadas. Esta red interna, permite la comunicación entre diferentes barrios existentes y proyectados e implica la disposición de diferentes tramos:

- Remodelación y estructuración de calle Idiazabal: una vez ejecutada la carretera A.15, deberá procederse a la reestructuración de este eje estructurante, con la disposición de vial rodado suficiente para dar servicio y dimensionado de tal manera que obligue a una ralentización del tráfico, incorporando sistema de semáforos en aquellos puntos en que se haga necesario, ordenación de aceras continuas a ambos lados destinadas a la circulación peatonal y posibilidad de trazado de carril-bici o adecuación del espacio rodado resultante para que conforme una circulación mixta, contando desde un principio con la importancia de la ralentización del tráfico rodado.

- En el marco de las nuevas ordenaciones, se deberán prever los necesarios itinerarios, a partir de un esquema global que será planteado desde el propio Ayuntamiento a partir de los previstos en el esquema recogido en este propio documento.

- Ejecución y complementación del itinerario actualmente discontinuo en el borde del trazado del ferrocarril en su lado más urbano, constituyendo un óptimo circuito en la totalidad de la zona baja.

- El Ayuntamiento deberá proceder a la redacción de un proyecto específico que estudie y concrete los trazados planteados y/o sugeridos.

* Las actuaciones de transporte vertical (ascensores, escaleras y/o rampas mecánicas) han de ser considerados como partes de itinerarios y redes de movilidad no motorizada, cuya integración sirva para propiciar la continuidad de los diferentes circuitos.

* Las redes se ordenan de forma que permitan poner en relación los espacios libres y los equipamientos, potenciando la circulación peatonal y ciclista como red de conexión entre los diferentes barrios.

* La conexión entre las redes baja y las altas en el casco, se producen a través de sistemas de transporte público vertical, salvando las barreras topográficas existentes, mediante la habilitación de medios de elevación o sistemas de transporte vertical de carácter mecánico, adecuados para su utilización tanto por peatones, incluidos discapacitados, como por ciclistas.

El transporte público: autobuses y ferrocarril

El transporte público tiene un carácter claramente supramunicipal, sirviendo mínimamente para las conexiones internas del municipio y diferentes barrios. Este tipo de transporte deberá ser complementado con los citados con anterioridad, para que realmente puedan dar servicio a la totalidad de la población. En este sentido, en las remodelaciones planteadas en la estación de ferrocarril, deberán preverse adecuados aparcamientos para bicicletas y vehículos motorizados, minorizando el uso del transporte particular a favor del uso del tren para los desplazamientos hacia otros municipios.

Las instalaciones ferroviarias, tanto en cuanto a las edificaciones como a los accesos, deberán adecuarse en favor del usuario, proponiéndose el traslado del edificio del apeadero a la zona final de la calle Estación, donde está previsto además la instalación de una adecuada comunicación

subterránea entre los dos andenes, que sirva a su vez de acceso a la población residente en esta zona.

El trazado del TAV discurre en el municipio mayoritariamente en túnel, no afectando ni dando servicio a la población; es un trazado de paso, por lo cual Urnieta deberá servirse de otros transportes para el acceso al servicio del nuevo tren de alta velocidad.

Dentro del proyecto completo de movilidad que deberá estudiarse pormenorizadamente, habrá que analizar el servicio prestado por el transporte público por carretera, que debería ser mejorado a favor de los usuarios urnietarras.

La red viaria

La red viaria ha de ser determinada en el marco de la debida contextualización territorial de la misma, teniendo en cuenta tanto las escalas interurbanas de larga distancia y comarcal, como la propiamente municipal.

A.- La red viaria estructural

La red existente tanto de conexión interurbana como la interna del casco actual, se verá complementada y en cierta forma sustituida por los proyectos recientemente ejecutados. La evolución del viario interurbano permitirá recuperar los actuales trazados para ser reconvertidos en viales urbanos, de carácter estructural puesto que son los ejes fundamentales del municipio, pero ya sin la carga del tráfico de paso, pesado y de larga distancia.

Las actuaciones contempladas a nivel supramunicipal son las siguientes:

* Variante de la GI-131 -A.15-, recientemente ejecutada. La puesta en servicio de este vial posibilita la eliminación del tráfico de paso y pesado por el actual eje central como es la calle Idiazabal.

Esta infraestructura deberá ser complementada con las medidas oportunas para minorizar el impacto que tiene en el medio rural y las afecciones hacia la población: instalación de pantallas acústicas, plantación de importante arbolado, control de la ejecución en cuanto a las conexiones peatonales, ciclistas y rodadas, permeabilizando el acceso al medio rural, etc.

* Desvío del tramo inicial de la GI-3832 a su paso por el barrio de Zabaleta, mejorando notablemente las condiciones actuales de este antiguo desarrollo.

* Recuperación de la actual GI-131 –calle Idiazabal y su continuación- como vial urbano principal, puesto que se considera el eje estructurante del desarrollo urbano. Este proyecto considera tramo urbano el comprendido entre las dos conexiones extremas en los límites municipales del nuevo proyecto de carretera con la actual GI-131.

Este vial pasará a formar parte de la red urbana y su reconversión y reforma conllevará el regularizar la calzada de doble carril con aparcamientos bien delimitados y disposición de arbolado adecuado, dando al fin la imagen de vial urbano y de su uso mixto peatonal y rodado. Es este eje el que concentra el mayor desarrollo de locales con un uso puramente terciario y donde se concentra la vida ciudadana.

* Las actuaciones a ejecutar en la red estructurante del propio casco, habrán de tener en cuenta la mejora del servicio, proponiéndose modificaciones que lleven en especial a reducir la velocidad de circulación rodada y recuperando espacios destinados a la circulación peatonal y ciclista; entre estas operaciones se contempla el ajustar el dimensionamiento del espacio destinado a la circulación rodada, incluidos los aparcamientos necesarios, para que dé un adecuado servicio, conseguir el propósito de ralentizar el tráfico, reduciendo las secciones a lo estrictamente necesario.

B.- La red viaria local

La red viaria estructurante se complementa con la red viaria de carácter local, de distribución y servicios de los diferentes barrios.

Los trazados existentes deberán ser completados y remodelados teniendo en cuenta las premisas:

* Deberá rentabilizarse el espacio público, optando por ajustar el dimensionamiento del vial de circulación rodada y aparcamientos, en favor de una ampliación adecuada de las aceras y posible implantación de carril-bici.

* Deberán ser eliminados los fondos de saco existentes en todos aquellos casos en que realmente sea factible y razonable hacerlo, dando una continuidad al viario de servicio y propiciando las conexiones entre las diferentes porciones de la ciudad.

* Reconociendo la importancia de la circulación rodada, dar prioridad en todos los casos a la circulación peatonal y ciclista.

* Adopción de secciones suficientes en cuestión de viales rodados, en general, 4 metros de anchura en aquellos de sentido único y 7 metros en los de doble sentido.

* Los nuevos ámbitos a ordenar mediante planeamiento pormenorizado, será éste el que resuelva adecuadamente la red viaria local, siempre en continuidad y proporcionando las mejoras necesarias a la red existente.

De acuerdo a la propuesta global y teniendo en cuenta las anteriores premisas, se tendrán en consideración los siguientes puntos en los nuevos desarrollos, en continuidad con las preexistencias:

* Ejecución de la rotonda pendiente de ejecución a la altura del acceso a Langarda. Desde esta se resuelven los accesos a las nuevas zonas residenciales Babilonia, Ermotegi y Trankatx, el acceso definitivo mejorado al ámbito de Langarda y la nueva conexión con la carretera GI-3832 entre Urnieta y Lasarte-Oria, vial que actualmente hipoteca en su inicio al barrio residencial de Zabaleta.

* Vial de borde en Babilonia, dando servicio a la zona residencial y acceso al nuevo centro escolar; continuo desde la rotonda hasta la calle Idiazabal a la altura de Zaldundegi, posibilita una continuidad de circulación y libera a Lizardi Kalea de flujos externos.

* En la zona de Vegasa y Ermotegi se racionaliza, completa y ordena el viario posibilitando los nuevos desarrollos y liberando a la calle San Juan de un tráfico difícilmente sostenible y con un acceso limitado. San Juan quedará como viario de salida de los desarrollos existentes en la parte alta, orientando en lo posible estos flujos a través de Vegasa y Ermotegi hacia la rotonda.

Una vez ejecutado el nuevo vial previsto en Ermotegi y Trankatx, el actual vial de la zona de Vegasa pasará a ser de sentido único, minimizando de esta forma la circulación en un ámbito que acoge equipamientos y espacios libres importantes.

* Conexión de la calle Estación por la parte baja con la calle San Juan orientando la circulación igualmente hacia la rotonda de acceso.

* En el propio Casco urbano, se racionaliza la circulación y los aparcamientos permitiendo que toda la zona consolidada recupere su vocación peatonal y de disfrute. Se cierra la calle San Juan a la altura de la Casa de Cultura, permitiendo una continuidad hacia la plaza con un carácter de coexistencia y circulación limitada. Esto se establece por uno de los objetivos fundamentales en esta zona como es la recuperación de la plaza San Juan como espacio puramente peatonal.

* El desarrollo previsto en Azkarate ordenará la continuidad de la calle San Juan, permitiendo la orientación de los tráfico procedentes del Casco urbano por los nuevos viales hacia la media rotonda distribuidora dispuesta a la altura de Salesianos. El vial que discurre paralelo a Salesianos, por su parte, tendrá continuidad hacia el existente en la zona industrial de Erratzu favoreciendo una posibilidad más de conexión con la nueva rotonda dispuesta desde la ejecución de la Variante.

* Los accesos a las zonas previstas para desarrollos de nuevas actividades económicas se resuelven desde los viales existentes y conexiones previstas con la nueva carretera Variante.

Miravalles, en la parte alta de Erratzu resolverá un acceso propio desde esta zona industrial, mejorando a su vez la circulación en la pista existente y que da servicio a distintas edificaciones rurales.

Por su parte Saletxeberri, de reducidas dimensiones, resolverá su acceso general desde la GI-3721 y nueva rotonda en el límite con el término municipal de Andoain, con quien deberá compartir este tramo para dar servicio a Leizotz.

La zona de Urkain berri accede directamente desde la rotonda de conexión con la Variante de la carretera GI-131, resolviendo con éste no sólo su propio acceso y circulación interior, sino además posibilitando la resolución de accesos a la zona colindante de Ergoien, mejorando notablemente los actuales.

C.- La red de caminos rurales

La red de caminos rurales deberá ser adecuada potenciando el uso de itinerario peatonal y ciclista, favoreciendo el acceso a los diferentes elementos que se encuentran en el medio natural: parques rurales y espacios protegidos, conexión con municipios limítrofes, etc.

Es la red a considerar, por otra parte, en el caso de autorizaciones de construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos rurales o aquellas con otros usos diferentes como equipamientos y/o

usos terciarios; puesto que deberán disponer de acceso desde algún camino público para que se permita la implantación; pudiendo exigirse la adecuación de parte de los mismos.

D.- Aparcamientos

Se considera el aparcamiento y las medidas integradas en torno al mismo, como parte de las medidas tomadas en el tema de movilidad, estando indisolublemente relacionados.

Tal como se menciona con anterioridad, se necesita un estudio riguroso de la red viaria en su totalidad, que contemple por un lado el completarla y que funcione como una continuidad, organizando circuitos y prohibiendo expresamente los fondos de saco; y este estudio, además de ajustar el dimensionamiento de las secciones rodadas a lo estrictamente necesario para posibilitar la circulación ralentizada en la totalidad del casco; deberá ordenar los espacios de aparcamiento en superficie, como parte integrante del espacio público destinado a la circulación rodada.

Se proponen las siguientes medidas:

* Es prioritario en el espacio público, el destinado a la circulación peatonal, por tanto, se ordenarán las plazas de aparcamiento en aquellos puntos donde sea factible su implantación, respetando los anchos mínimos de aceras, adecuadas para la circulación peatonal, libres de obstáculos como farolas, señales de tráfico, etc.

Se procurará igualmente la ordenación de espacios destinados a la plantación de arbolado (parterres) que ordenen las superficies de aparcamientos.

* Recuperación de espacios de plazas interiores de manzanas para el uso de estancia y circulación peatonal, proponiendo la ejecución de aparcamientos bajo rasante bajo éstos –plazas- y bajo determinados viarios sobredimensionados actualmente –calle San Juan en su tramo más alejado de la plaza-.

* Potenciar el aparcamiento en la superficie existente en Berrosoeta, de grandes dimensiones, que cuenta igualmente con la posibilidad de construcción de aparcamiento bajo rasante facilitando el acceso desde la zona baja, junto a la zona del polideportivo.

* Edificio de aparcamientos escalonado en la zona de Vegasa, a desarrollar conjuntamente con la actuación prevista en Ermotegi.

* Las actuaciones a ejecutar en suelo urbano y suelo urbanizable, implican la adopción de las soluciones adecuadas para la implantación de las suficientes plazas de aparcamiento bajo o sobre rasante (planta baja).

* La reordenación de la zona ferroviaria deberá prever la disposición de aparcamientos de vehículos y bicicletas, propiciando la circulación intermunicipal en este medio de transporte.

* En cuanto al aparcamiento para bicicletas, además de reservarse zonas específicas en superficie, se regula una dotación vinculada tanto a los nuevos desarrollos urbanísticos como a las actuaciones de reforma y renovación urbana y a la sustitución y rehabilitación de edificaciones existentes, de acuerdo a los siguientes criterios, para la disposición de cuartos de aparcamiento de bicicletas:

- Edificaciones residenciales: 2 plazas por cada 100 m²(t)
- Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m²(t)
- Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m²(t)
- Estaciones de transporte público: a contemplar en el proyecto de reforma

Se plantea la habilitación de dicha dotación en el interior de la edificación o parcela afectada en cada caso; preferentemente en planta baja, pudiendo habilitarse igualmente en plantas sótano.

II.4.5.- Ordenación en materia de dotaciones públicas.- El sistema de espacios libres

Urnieta cuenta con espacios libres de sistema general de considerables dimensiones, además de estar rodeado el núcleo de un medio rural con un alto valor, accesible en cuanto a la relación del núcleo con el suelo no urbanizable.

Tres son los parques existentes con carácter de sistema general, uno de ellos formalizado como tal, mientras que los otros dos proceden de cesiones de ámbitos ya desarrollados y que no han sido tratados u ordenados:

- Parque Berrosoeta: con una extensión de 67.562 m², inicialmente contaba con una superficie mayor, quedando afectado por el trazado de la nueva carretera A.15 que lo divide en dos partes.

- Parque procedente del A.I.U. 10 Berrosoeta: con una superficie de 28.348 m², queda físicamente integrado con el parque anterior, formando una continuidad de espacios libres.

- Parque procedente del A.I.U. 19 Langarda: con una superficie de 53.866 m², localizado en la ladera que baja hacia Trankatx y el ferrocarril. Este espacio quedará formando un conjunto con el parque previsto en la zona baja, junto a la regata.

En su defecto, los espacios libres de sistema local, aquellos que deberían dar servicio a las zonas donde se implantan en especial los usos residenciales, son muy escasos, de reducidas dimensiones y no en todos los barrios existen. Únicamente se contabilizan de este tipo de espacios libres 36.658 m², no todos ellos cumpliendo las condiciones mínimas que se exigen en la normativa vigente. En el cómputo de estos espacios se han omitido jardines de poca entidad, taludes revegetados, espacios residuales de escaso carácter público y otros elementos que a pesar de mejorar el aspecto general de los espacios públicos no pueden ser considerados estrictamente como espacios libres bajo un enfoque urbanístico.

Los estándares que aportan estos datos, sin embargo, son buenos, considerando que en muchos ámbitos consolidados no existen espacios libres según la premisa expuesta:

- * Espacios libres locales: 36.658 m²
- * Parques urbanos: 149.776 m²
- * Estándar -2.371 viviendas/ 6.162 habitantes-:
 - 15,46 m²/viv considerando los espacios libres locales -5,94 m²/hab-
 - 63,17 m²/viv considerando los parques urbanos -24,31 m²/hab-
 - 78,63 m²/viv considerando la totalidad de espacios libres y parques -30,25 m²/hab-

Desde este proyecto se contemplan las siguientes previsiones y premisas:

* En el caso de ámbitos y/o subámbitos expresamente delimitados en suelo urbano donde se prevean actuaciones, y que por su dimensión y topografía no tengan la suficiente cabida para alojar los espacios libres locales necesarios, estos habrán de ser aportados en el A.I.U. 35 Parque Lekun, que se destina a sistema local de espacios libres. En esta zona además se derivarán las necesidades de aportación de otras actuaciones previstas o que surgirán en desarrollo de este documento: sustituciones, ampliaciones, cambio de uso, incremento de edificabilidad residencial ponderada, etc.

* En los ámbitos de suelo urbanizable, los espacios libres con carácter de sistema local, serán los que se deriven de la aplicación de la reglamentación correspondiente.

* Se prevé la creación de un nuevo parque urbano en la zona de Trankatx –A.I.U. 34 Trankatxko erreka- colindante con el que existe en Langarda, con una superficie de 31.133 m² y que será aportado como cesión obligatoria de los desarrollos previstos en suelo urbanizable.

* Creación de un nuevo parque urbano en la zona de Goimendi, en continuidad con la zona deportiva –A.I.U. 36 Parque Goimendi-, con una superficie de 13.796 m² y que será aportado como cesión obligatoria de los desarrollos previstos en suelo urbano.

* Esta superficie destinada a sistema general de espacios libres cumple sobradamente con la exigida por la legislación urbanística vigente en este tema, puesto que se prevé la construcción de 1.094 viviendas, lo cual exige la ordenación de 21.880 m² de espacios libres de sistema general.

Los ámbitos de nuevo desarrollo no solo contarán con grandes espacios libres, sino que se ordenarán de tal forma y tal como queda patente en el plano de carácter indicativo de ordenación; que se dispongan en continuidad espacial y de recorridos con los existentes para conformar en conjunto espacios de interés particular. Tanto el camino del Plazaola que se recupera a partir del nuevo trazado de la carretera GI-131, como el recuperado Camino de Santiago y la disposición de itinerarios peatonales en la totalidad del área urbana, permiten la conexión y disfrute de los espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población.

Y en esta línea de disfrute, se potenciará la mejora de aquellas sendas y caminos rurales que permitan acceder de una forma más adecuada a los elementos especialmente protegidos en el medio rural y que en muchos casos en la actualidad son difícilmente accesibles para el peatón. La red de caminos rurales es extensa y comunica de forma adecuada los diferentes elementos, precisando únicamente una mejora en su firme, puesto que en la actualidad muchos de ellos se hacen intransitables en épocas de lluvias y mal tiempo.

Las actuaciones previstas en el suelo urbano a destacar son las siguientes:

* Recuperación de la plaza San Juan como espacio peatonal, disponiendo un espacio continuo que recoja todos los equipamientos que se concentran en sus cercanías, integrando la plaza frente al frontón y Casa de Cultura, recuperando de esta forma para el uso y disfrute del espacio destinado a juegos rurales.

* Recuperación de pequeños espacios en barrios residenciales como Zabaleta y Urraca, a partir de la reestructuración del viario y zonas de aparcamiento; posibilitando la ordenación de espacios verdes y arbolados entre los bloques de edificaciones.

* Igualmente, la reestructuración del viario prevista posibilitará la plantación de arbolado en los bordes del viario o intercalados con los aparcamientos, proporcionando una imagen más amable de la ciudad.

* En cumplimiento de la legislación urbanística vigente, todas aquellas operaciones que impliquen incremento en el número de viviendas (habilitación de viviendas en plantas bajas y bajo cubiertas, división de grandes viviendas) deberán cumplir el estándar de plantación de un árbol en el ámbito objeto del incremento de edificabilidad urbanística. Esta dotación será ordenada en todos los casos por el Ayuntamiento en operaciones de revegetación de los espacios públicos cercanos, viales o espacios libres recuperados.

Los espacios libres de la red de sistemas generales

a.- Dimensionamiento de los espacios libres de sistema general: el criterio de referencia a tomar en consideración a los efectos de dicho dimensionamiento es el establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo, que establece el estándar de 5 m² por habitante o 5 m²/25 m²(t) de uso residencial.

La cuantificación del dimensionamiento de los espacios libres de sistema general previstos se efectúa a partir de la población actual -5 m²/habitante-, además de la población asociada a la nueva edificabilidad residencial resultante de las previsiones del proyecto -5 m²/25 m²(t)-; de esta forma, el dimensionamiento mínimo de estos espacios será de:

* Población actual:	6.162 habitantes	30.810 m ²
* Edificabilidad prevista:		
Suelo urbano –AD-	4.860 m ² (t)	972 m ²
Suelo urbano –AI-	14.600 m ² (t)	2.920 m ²
Suelo urbanizable	99.800 m ² (t)	19.976 m ²
Totales:	119.340 m ² (t)	23.868 m ²

* Total SG- espacios libres necesarios 54.678 m²

b.- Espacios libres de sistema general existentes y previstos: este documento a través de sus previsiones proporciona y/o aportará los terrenos necesarios para ser destinados a sistema general de espacios libres, con la disposición de dos nuevos ámbitos destinados a este fin:

A.I.U. 34 Trankaxko erreka	31.133 m ²
A.I.U. 36 Parque Goimendi	13.796 m ²
Total SG- espacios libres previstos	44.929 m ²

A esta superficie prevista habrá que añadir y considerar la disponible actualmente, considerando que los grandes parques de los ámbitos de Berrosoeta y Langarda, pertenecen a la red de sistemas generales del municipio:

A.I.U. 10 Berrosoeta	28.348 m ²
A.I.U. 12 Parque Berrosoeta	67.562 m ²
A.I.U. 19 Langarda	53.866 m ²
Total SG- espacios libres existentes	149.776 m ²

Por tanto, las previsiones contenidas en este documento, suponen el cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

El Parque Goimendi deberá ser aportado por aquellas actuaciones previstas a ejecutar en suelo urbano. Esto se formalizará a partir de cesiones directas al Ayuntamiento, de los terrenos correspondientes, o en su defecto, por la aportación económica suficiente para que sea la administración la que gestione la consecución de la propiedad.

El parque Trankaxko erreka se vincula expresamente a las actuaciones previstas en suelo urbanizable con destino a la implantación de usos residenciales.

En ambos casos, será la propia administración la que gestione y financie la ordenación de los parques urbanos previstos.

Los espacios libres de la red de sistemas locales

Los espacios libres que conforman la red de sistemas locales se distribuye de forma desigual por el casco urbano actual, detectándose diferentes zonas con un claro déficit; a esto hay que puntualizar que muchos de aquellos espacios con una vocación de espacio libre, se ocupan en espacios destinados a aparcamientos en superficie y/o deficientemente urbanizados para el fin perseguido.

En suelo urbano, se identifican los espacios libres, delimitándose en el plano "II.7 Zonificación pormenorizada", contabilizándose un total de 36.658 m² de superficie, siendo la superficie necesaria de acuerdo al estándar que se derivan de la aplicación de la Ley de Suelo, de 61.620 m².

En las actuaciones donde se prevé la elaboración y tramitación de planeamiento de desarrollo con el fin de determinar la correspondiente ordenación pormenorizada, deberá ser este planeamiento el que fije tanto las cuantías, como la localización y ordenación; a partir de las premisas generales de crear una red de espacios libres eficaz y de servicio a la totalidad de la población, que posibilite las conexiones peatonales y/o ciclistas entre los diferentes grandes espacios libres previstos.

Aquellas actuaciones que no cuenten con el territorio suficiente para ordenar la totalidad de los espacios libres que se derivan de la aplicación de la citada Ley, preverán en su propio ámbito una cierta cuantía que se determina expresamente en cada una de las Normas particulares, proporcionando el déficit restante en el A.I.U. 35 Parque Lekun, con una superficie de 21.246 m², destinado íntegramente a espacio libre de carácter local. Esto se formalizará a partir de cesiones directas al Ayuntamiento, de los terrenos correspondientes, o en su defecto, la aportación económica suficiente para que sea la administración la que gestione la consecución de la propiedad.

II.4.6.- Ordenación en materia de dotaciones públicas.- El sistema de equipamiento comunitario

Urnietako kondera onak buena dotación de equipamientos que deberán mejorar y ampliarse puesto que la población está en continuo aumento y algunos de ellos necesitan una reforma o simplemente una remodelación. Por otra parte se aprecia una cierta centralidad y poca diversificación, puesto que muchos de ellos están concentrados en determinados ámbitos, siendo necesaria una diversificación para atender a las necesidades de la población.

En cuanto a los equipamientos, se considera que dado el tamaño y desarrollo de la estructura urbana, deberá ordenarse y preverse en el conjunto de Urnietako. De esta forma y con este criterio, se considera en el desarrollo de los nuevos ámbitos tanto residenciales como de actividades económicas, la reserva de suelo para satisfacer la demanda detectada. Por su parte, es el Ayuntamiento el que deberá proponer expresamente a través de sus departamentos la localización expresa y el destino de las reservas previstas, respetando aquellas que se consideran imprescindibles en el campo docente y deportivo.

* Equipamiento docente: se cuenta con los suficientes centros necesitando la sustitución del centro de enseñanza media. Se prevé la reserva de una parcela de al menos 8.400 m² contigua al centro Egape Ikastola para el desarrollo del Instituto nuevo y zona deportiva al aire libre; localizado en el nuevo ámbito A.I.U. 32 Babilonia, dará respuesta a esta necesidad imperiosa, proporcionando a su vez una mejora en las condiciones de espacios libres y equipamiento deportivo del centro de educación primaria actual. Estando localizado en las proximidades del parque deportivo, se servirá de este para resolver su programa.

* Equipamiento deportivo: el área deportiva existente tiene una dimensión adecuada para el servicio de la población, siendo necesaria la reestructuración de sus servicios. En este sentido, se posibilita la ampliación de la edificación existente con otras que den respuesta a las necesidades detectadas. Este ámbito precisa de un estudio particular que plantee la remodelación, reforma y reestructuración de las instalaciones existentes en conjunto con las propuestas.

La ordenación del parque Goimendi, colindante con el espacio deportivo actual, posibilita la ampliación de las instalaciones, debiendo ser integradas en el conjunto.

El equipamiento deportivo está centralizado en este gran ámbito. Desde este proyecto se plantea el disponer de este tipo de servicios tanto en el ámbito de Azkarate para satisfacer la demanda del

Casco; como en Trankatx para posibilitar su uso y disfrute de la población residente en zonas como Zabaleta, Casco antiguo, Lizardi y Langarda.

* Equipamiento sanitario-asistencial: el actual Ambulatorio deberá remodelarse ocupando la totalidad de la edificación y parcela disponible; a partir de la habilitación del Centro de Día en la zona de Vegasa.

* Reserva de una parcela de equipamiento en el A.I.U. 31 Azkarate, en la zona donde se localiza el caserío Azkarate que podrá ser reformado con este uso o sustituido por una nueva edificación.

Los nuevos ámbitos contarán con la reserva suficiente para satisfacer las necesidades y responder a los planteamientos enunciados por el Ayuntamiento. De esta forma se plantean una serie de parcelas determinadas en cada uno de ellos, su desarrollo y destino definitivo se definirá y delimitará con posterioridad de acuerdo a las directrices que marcará el Ayuntamiento. Consideración particular deberán tener otro tipo de equipamientos y muy en particular los asistenciales, tales como alojamientos para la tercera edad y para jóvenes, de acuerdo con las tipologías y localización que se consideren más adecuadas para ello.

Las nuevas intervenciones tanto en suelo urbano como urbanizable, deberán reservar el suelo suficiente de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

II.4.7.- Ordenación del medio rural

El territorio rural de Urnieta cuenta con una considerable extensión así como con una gran diversidad de usos y elementos de especial interés que este planeamiento protege y pone en valor a través de la normativa reguladora del suelo no urbanizable.

Este documento califica el suelo no urbanizable a partir de la valoración de los principales indicadores y variables que reflejan la potencialidad y los recursos del suelo, junto a la consideración de aquellos usos y valores adquiridos con el paso del tiempo y presentes en el término municipal. Se diferencian por tanto diferentes zonas para cada una de las cuales de regula el régimen del suelo. Éstas se formulan en razón de los usos y actividades previstos, independientemente de su destino actual y de la necesidad de intervenir o no sobre el territorio; entendiéndose que iniciativas de protección especial y similares constituyen actuaciones a promover pero no en todos los casos criterios de zonificación, incorporándose como determinaciones superpuestas a la estricta zonificación del territorio, al igual que otras variables que se superponen sobre los usos característicos como la existencia de servidumbres generadas por la legislación sectorial o la presencia de elementos singulares de arbolado, zonas de presunción arqueológica, acuíferos, etc. que no se consideran directamente en la zonificación global propuesta y que se representan independientemente.

El objetivo perseguido en la formulación del presente documento ha sido mantener, fomentar y regenerar los valores naturalísticos, paisajísticos y productivos del suelo no urbanizable al tiempo que reorientar determinadas zonas hacia un uso más acorde a la capacidad del suelo y su singularidad.

Se propone pues que el suelo no urbanizable se destine básicamente a la explotación agrícola, ganadera y forestal y, complementariamente a actividades culturales, pedagógicas, recreativas, turísticas, etc., siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de elementos de interés tales como el suelo, la fauna y flora, paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural. Se delimitan asimismo unas zonas de mejora ambiental que incluyen áreas extractivas –canteras- y algunas zonas degradadas –vertederos, escombreras- que deberán con el tiempo ser recuperadas.

El suelo no urbanizable en Urnieta, una vez contempladas las zonas donde se prevén actuaciones, representa el 92,84% de la totalidad del término municipal, con un total de 21.122.755 m²; correspondiendo una superficie de 20.707.389 m² al medio rural -91% del total del territorio- y 415.366 m² a los sistemas general de comunicaciones existentes y en ejecución -1,83% del total del territorio-.

Integración de los suelos no urbanizables en distintas zonas de uso global

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se integran en diferentes zonas de uso global, según las siguientes premisas:

a.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 53.4.a de la Ley de Suelo y Urbanismo, la zonificación se adecua a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes: Directrices de Ordenación del Territorio, con aprobación definitiva de 11 de febrero de

1.997; el Plan territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente con fecha de 22 de diciembre de 1.998; así como otros con incidencia en el municipio, como el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria, aprobado definitivamente con fecha 27 de febrero de 2.001 y el Plan General de Carreteras del País Vasco, aprobado mediante Ley de 30 de mayo de 1.989 y complementaciones posteriores.

b.- Se ordena la correspondiente red de sistemas generales, necesaria para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico.

La diferenciación y ordenación en este suelo no urbanizable de las zonas globales de tipología "E.- Sistema general de comunicaciones", "G.- Zonas de equipamiento comunitario" y "H.- Zonas de infraestructuras de servicios", obedece a su consideración como partes integrantes de la red de sistemas generales del municipio, necesarias para dar respuesta a los objetivos propios de la misma.

c.- Se consideran como zonas globales diferenciadas los ámbitos que en atención a su extensión y características, tienen la escala y la entidad territorial suficiente para su consideración como tal zona global en el contexto de la calificación global del término municipal.

No se diferencian expresamente zonas de uso global asociables a determinadas categorías y/o subcategorías diferenciadas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes; considerándose que este documento de planeamiento general establece una protección especial y estricta de la totalidad del medio rural, incluidos entre otros aquellos suelos que se integran en el condicionante superpuesto "C.2 ámbitos de alto valor agrológico" y que se pretenden preservar con sus características actuales, proponiendo además adoptar medidas oportunas para su puesta en valor.

d.- A estas zonas se superponen los condicionantes superpuestos de la ordenación, que deberán ser tenidos en cuenta en cuanto a localización y determinaciones, en el proceso de desarrollo de este documento.

En el suelo no urbanizable, se diferencian las zonas globales siguientes:

D.- ZONAS RURALES

- D.1.- Especial protección
- D.2.- Mejora ambiental
- D.3.- Forestal
- D.4.- Rural agroganadera y campiña
- D.5.- Protección de aguas superficiales

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.1.- redes viarias
- E.2.- Redes ferroviarias

G.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

H.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En el capítulo correspondiente a la zonificación global en esta Memoria, se identifican y describen todas estas zonas, así como en el plano "II.3".

Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

La ordenación urbanística resultante del planeamiento se complementa con la expresa consideración de distintas realidades y situaciones cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación y mejora.

Los condicionantes superpuestos inciden tanto en el medio rural como en el medio urbano, debiendo ser considerados previa cualquier tipo de actuación, denominándose para su identificación y localización:

- C.1.- Espacios naturales y elementos de especial interés
- C.2.- Ámbitos de alto valor agrológico
- C.3.- Montes de utilidad pública
- C.4.- Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas
- C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección

- C.7.- Suelos potencialmente contaminados
- C.8.- Corredores ecológicos
- C.9.- Áreas erosionables
- C.10.- Áreas acústicas
- C.11.-Áreas con servidumbre aeronáutica

En el capítulo correspondiente a los condicionantes superpuestos incluido en esta Memoria, se identifican y describen todos estos condicionantes, así como en los planos "II.5.1" y "II.5.2".

Otras cuestiones reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones del suelo no urbanizable

En aras a la preservación del medio rural y consecución de los objetivos de este Plan General, se apuntan una serie de cuestiones complementarias:

a.- Determinación de los criterios de intervención en materia de parcelación de terrenos, situación y tratamiento de las edificaciones existentes, condiciones de construcción de nuevas edificaciones, implantación de usos de equipamiento y/o terciarios, etc.

Tratándose de actividades autorizadas que requieran la disponibilidad de edificaciones vinculadas a las mismas, se plantea como criterio general de intervención, el implantar dichas actividades en edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que éstas resulten necesarias y adecuadas para el desarrollo de aquellas, con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese mismo fin. En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia de edificaciones preexistentes aptas para su implantación.

En este sentido, se considera en cualquier caso preferente la razonada ampliación de edificaciones preexistentes y consolidadas para su destino a usos y actividades autorizados, frente a la construcción de nuevas construcciones, siempre que se justifique su necesidad al servicio de la actividad.

b.- La implantación de usos diferentes a los agrarios, pero sin embargo autorizables en el suelo no urbanizable, como usos de equipamientos y/o terciarios deberán ser planteados en el marco de planes especiales que estudien pormenorizadamente el tema, incluidas la totalidad de las consideraciones de preservación y recuperación del espacio donde se asientan y la justificación del estudio de impacto ambiental que la nueva implantación conlleva.

c.- La ordenación de huertas de ocio: la demanda existente de esta actividad, además del hecho de que algunas de las actuaciones planteadas requieren el desalojo y/o eliminación de huertas de ocio existentes, justifican la posibilidad de habilitación de espacios susceptibles de albergar huertas de ocio, preferentemente en las cercanías del núcleo urbano.

Los criterios de intervención que se proponen son los siguientes:

* Espacios destinados a huertas de ocio: se podrán ordenar huertas de ocio en aquellas localizaciones que sean admisibles en cuanto a condiciones del terreno, localización razonablemente cercana con los usuarios; en el emplazamiento, dimensiones y características que establezca el planeamiento especial a promover a los efectos de su ordenación.

* Ordenación de dichas huertas en suelo no urbanizable, cumpliendo los requisitos de parcela mínima y características de la implantación que se recogen en las Normas Urbanísticas Generales. En especial podrán implantarse en parcelas cercanas al casco urbano y que quedan afectadas por la implantación de los sistemas generales viarios en ejecución y previstos, y que por esta misma afección quedan inutilizadas para usos agrarios de más envergadura.

II.4.8.- Otras propuestas complementarias

En Urnieta existen una gran cantidad de locales en plantas bajas en desuso, infrutilizadas e inhabilitadas, destinadas en principio por el planeamiento a actividades terciarias; la posibilidad de ocupación con este uso inicial es limitada puesto que existe una sobredotación. Se propone con el doble fin por un lado de dar una salida o un uso determinado a estos locales y por otro mejorar la imagen urbana a nivel de peatón, el permitir a través de una regulación específica el cambio de uso de terciario a residencial.

Esta posibilidad es recogida en la Ordenanza particular que estudia tanto las localizaciones expresas, como las condiciones que deberán cumplirse en cuanto a condiciones de habitabilidad, estéticas y de accesibilidad.

Esta propuesta es respetuosa con el uso terciario que deberá ser propiciado y mejorado; pretende sin embargo dar una solución digna a todos aquellos locales que se encuentran vacíos y que aportan una imagen inadecuada de la ciudad.

En la misma línea, se propone regular las condiciones de utilización de los espacios de bajo cubiertas existentes posibilitando su uso residencial. Se propone posibilitar la ampliación de las viviendas existentes en dichos espacios, planteándose complementariamente la concreción de una normativa particular que propicie la habilitación de viviendas independientes, siempre que estos espacios puedan reunir las suficientes y necesarias condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Por otra parte y con el fin de mejorar el patrimonio edificado existente, se regulará de forma expresa la disposición de ascensores en aquellas edificaciones que no cuentan con este servicio, revalorizando el patrimonio y posibilitando el uso adecuado del parque de viviendas existente.

II.4.9.- Coordinación con los municipios limítrofes

El municipio de Urnieta forma en si una entidad independiente y autónoma; pero la propia realidad del territorio, en cuanto que un todo continuo, en este caso con los municipios limítrofes de Andoain y Hernani, hace necesario una coordinación y colaboración puesto que hay problemáticas y soluciones que deberán ser conjuntas.

Así, el trazado de Variante de la carretera GI-131 será el nuevo límite entre estos municipios, al igual que el tren de alta velocidad que comparten Andoain y Urnieta en este punto. La reposición y mejora de accesos a determinadas zonas en estos puntos hace necesaria una concordancia entre las distintas administraciones.

Por otra parte, el extenso territorio rural y las determinaciones a plantear en él deberán ser concordantes con las disposiciones que se derivan de las contempladas en aquellos municipios; actualmente muchas de las edificaciones existentes en el medio rural tienen su acceso más directo y adecuado desde otros municipios.

Por otra parte hay elementos que se derivan de previsiones extra municipales como son el Biotopo de Leizarán, las Áreas de Interés Naturalístico, las estaciones megalíticas y la disposición de los montes de utilidad pública, entre otras superposiciones y colindancias, que harán imprescindible que para la gestión y disposiciones particulares deban existir contactos continuos y acuerdos extra municipales.

II.5.- Ordenación urbanística. Objetivos y propuestas de Intervención en los ámbitos delimitados

II.5.1.- Introducción

A los efectos de sistematizar la ordenación y por tanto la regulación de la implantación de los diferentes usos y tipologías edificatorias, se propone la identificación de diferentes Ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.- que se corresponden con ámbitos sensiblemente homogéneos desde el punto de vista urbanístico en el suelo urbano, mientras que se corresponderán con ámbitos a desarrollar previa la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable.

Se describen a continuación las previsiones que se formulan para los distintos ámbitos identificados y expresamente delimitados.

II.5.2.- Ámbitos en suelo urbano y urbanizable

Se delimitan expresamente 36 Ámbitos de Intervención Urbanística grafiados en los planos correspondientes, identificándolos con su denominación.

A.I.U. 1.- CASCO ANTIGUO

Superficie: 22.110 m²

Uso predominante: residencial

Considerado como el casco original del asentamiento urbano de Urnieta, se prevén actuaciones que deberán ser estudiadas pormenorizadamente por iniciativa municipal, en diferentes proyectos de obras y urbanización:

* Creación de un gran espacio peatonal, nueva plaza San Juan, albergando los equipamientos y espacios que se desarrollan en el entorno: Ayuntamiento, Iglesia de San Miguel, Ermita Santa Leocadia, Centro de Artes Escénicas Sarobe, Casa de Cultura, frontón, plaza destinada a juegos

rurales. La actual calle San Juan tendrá en este espacio una continuidad con carácter de coexistencia a partir de la edificación residencial San Juan nº 12, 14 y 16, restringiéndose expresamente el acceso indiscriminado.

* Recuperación del espacio que rodea a la Iglesia de San Miguel, proponiendo el derribo de los anejos correspondientes a Yurramendi nº 10 y que se apoyan en el muro de cierre. Propuesta de una reducida actuación que posibilite la consecución del objetivo planteado para la plaza San Juan y sus alrededores.

* Consolidación generalizada del patrimonio edificado.

* Se propone la sustitución de varias edificaciones, por su mal estado de conservación y abandono generalizado –Aldapeta 3 y Yurramendi 18 y 20-; o por su alineación respecto a la ordenación general –Idiazabal 21, Aldapeta 1- desde el momento que se plantea la reurbanización de Idiazabal kalea. Se delimitan por tanto, tres unidades de actuación para posibilitar la sustitución de las edificaciones citadas.

A.I.U. 2.- ALTUN

Superficie: 5.566 m²

Uso predominante: residencial

Convalidación de las determinaciones del expediente de Modificación de Normas vigente, aprobado con fecha 2 de Diciembre de 1.997.

A.I.U. 3.- PRESENTACIÓN DE MARÍA

Superficie: 7.556 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario –privado-

Consolidación del equipamiento docente existente posibilitando, en caso de necesidad para el ejercicio de la actividad y por razones debidamente justificadas la ampliación de las instalaciones, respetando el espacio de juegos.

A.I.U. 4.- URRACA

Superficie: 39.508 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

* Reestructuración del viario, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales que deberán ser tratados como espacios libres arbolados.

* Apertura de un vial de sentido único de conexión entre la calle San Juan y la calle Estación, completando el circuito, con la eliminación del vial en fondo de saco existente.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Posibilitar la conexión peatonal entre los espacios libres que deberán ser mejorados, junto a las vías del ferrocarril, con Eguzkialde parkea y el espacio libre a ejecutar en el ámbito de Azkarate. Esta conexión peatonal bajo Aranzubi kalea será gestionada y costada por los nuevos desarrollo previstos en el ámbito colindante.

* Una vez trasladado el Instituto a su nueva localización en el A.I.U. 32 Babilonia, se estudiará por parte del Ayuntamiento el uso de equipamiento a localizar en la actual parcela docente; en cualquier caso conservando el antiguo edificio en su configuración actual, realizando en él la reforma necesaria para albergar el nuevo uso. En el resto de la parcela y dados los desniveles existentes, se propone la ejecución de una planta semisótano con acceso desde Azkorte kalea con un uso de aparcamiento municipal y la posible sustitución de la edificación existente por otra que se amolde tanto a la localización topográfica como al nuevo uso a implantar. En su día, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Ordenación para determinar los parámetros a desarrollar.

A.I.U. 5.- CEMENTERIO

Superficie: 5.442 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario –público-

Consolidación del uso de equipamiento y del desarrollo existente.

A.I.U. 6.- ARANZUBI

Superficie: 27.414 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* Reestructuración de la calle San Juan, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales.

A.I.U. 7.- IRIONDO

Superficie: 16.306 m²

Uso predominante: residencial

* Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta del A.I.U. 2 Finca Iriondo con aprobación definitiva de 15 de junio de 1.993; y posterior Plan Especial de Reforma Interior A.I.U. 2 Finca Iriondo con aprobación definitiva de 22 de junio de 1.993.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Reestructuración de la calle San Juan, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales.

A.I.U. 8.- BARRIO YURRAMENDI

Superficie: 12.904 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* Reestructuración de la calle Yurramendi, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales.

A.I.U. 9.- SAN JUAN

Superficie: 6.134 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* Reestructuración del viario, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales.

A.I.U. 10.- BERROSOETA

Superficie: 93.516 m²

Uso predominante: residencial

* Convalidación del planeamiento vigente, Plan Parcial con aprobación definitiva de 17 de diciembre de 1.991 y Modificación puntual del Plan Parcial con aprobación definitiva de 24 de Noviembre de 1.992.

- * Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.
- * Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.
- * Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.
- * Urbanización de los espacios destinados a espacios libres urbanos en el Plan Parcial vigente y que están pendientes de ejecución, integrando el gran parque en el parque Berrosoeta colindante.
- * Se procederá a la reordenación del espacio de aparcamiento junto a la rotonda de acceso, posibilitando la construcción de un edificio de aparcamientos que podrá ser escalonado, adecuándose a la topografía existente.
- * Posibilidad de ejecución de edificio de aparcamientos bajo rasante en el espacio actual de la superficie superior destinada a este uso. En caso de no ejecutarse, se prevé la mejora de los accesos peatonales mediante medios mecánicos, favoreciendo la accesibilidad peatonal desde la zona baja, favoreciendo su uso adecuado.

A.I.U. 11.- DEPORTIVO

Superficie: 33.130 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario –público-

Reestructuración de la totalidad de las instalaciones deportivas, con la reforma de las edificaciones existentes y la previsión de una importante ampliación para resolver las necesidades detectadas. Al ser un equipamiento de carácter municipal y centralizar la actividad deportiva, se permitirán soluciones singulares en los planteamientos edificatorios. Se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación que regule la ordenación de la totalidad del ámbito.

A.I.U. 12.- PARQUE BERROSOETA

Superficie: 67.562 m²

Uso predominante: espacio libre urbano

Reestructuración de la superficie del parque, una vez concluidas las obras de la carretera GI-131, resolviendo la conexión con el colindante en el ámbito de Berrosoeta. Las obras resuelven las conexiones entre las dos partes del espacio verde que han quedado divididas por esta infraestructura viaria, incluida la reposición del camino del Plazaola.

A.I.U. 13.- MKAELA ENEA

Superficie: 7.535 m²

Uso predominante: residencial

* Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta, Mikaela enea (A.I.U. 9) con aprobación definitiva de 17 de febrero de 2.004.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial, quedando pendiente la reforma de Mikaela enea con un uso de equipamiento.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

A.I.U. 14.- LIZARDI

Superficie: 25.623 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

* Consolidación del equipamiento docente existente –Egape Ikastola-, integrando este espacio con el colindante del mismo uso a desarrollar en el A.I.U. 32.- Babilonia. Se admite la ampliación de las instalaciones en respuesta a las necesidades sugeridas.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

A.I.U. 15.- ZABALETA

Superficie: 11.353 m²

Uso predominante: residencial

- * Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.
- * Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.
- * Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.
- * Reestructuración del tráfico interno del ámbito, una vez desviada la carretera GI-3832 desde la futura rotonda, recuperando en lo posible los espacios entre las edificaciones como espacios libres peatonales y ajardinados.

A.I.U. 16.- VEGASA

Superficie: 27.894 m²

Uso predominante: residencial

- * Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta en el A.I.U 13 Vegasa con aprobación definitiva con condiciones de 11 de noviembre de 2.000 y aprobación del Texto refundido de 16 de septiembre de 2.003 y posterior Plan Especial de Reforma Interior del Área 13 Vegasa, con aprobación definitiva de 16 de septiembre de 2.003.
- * Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.
- * Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.
- * Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.
- * Con la resolución del viario previsto en Ermotegi y Trankatx, el vial interno de la zona pasará a ser de sentido único, incrementándose el espacio destinado al peatón.
- * La actuación prevista en Ermotegi podrá ampliar su ámbito, previéndose la ordenación de un edificio de aparcamientos situado en la zona verde sin habilitar existente.

A.I.U. 17.- MAÑERO

Superficie: 2.320 m²

Uso predominante: residencial

Sustitución de la edificación de uso industrial existente por una edificación con uso residencial con una tipología de edificación abierta -24 viviendas-, integrada en la ordenación urbanística planteada, ordenando el espacio libre de edificación como público, resolviendo la conexión peatonal entre la calle San Juan y el futuro parque Trankaxko erreka.

A.I.U. 18.- ATALAYA

Superficie: 2.850 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación de la edificación residencial existente, proponiendo la desaparición de todas aquellas edificaciones anejas no acordes con el carácter urbano que pasará a tener el ámbito, integrado en las nuevas ordenaciones propuestas.

A.I.U. 19.- LANGARDA

Superficie: 128.883 m²

Uso predominante: residencial

- * Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta en el Área de Langarda con aprobación definitiva de 10 de junio de 1.997; y posterior Plan Parcial en el Área de Langarda con aprobación definitiva de 17 de diciembre de 1.997.
- * Consolidación generalizada de los desarrollos existentes, procediéndose a la regularización de todos aquellos anejos y ampliaciones ejecutados sin licencia municipal. Deberá ser formalizada esta situación por parte del Ayuntamiento de Urnieta.
- * El espacio libre, localizado en la ladera hacia Trankatx, quedará integrado en el espacio libre de sistema general previsto.

A.I.U. 20.- PAGOAIN

Superficie: 3.412 m²

Uso predominante: actividades económicas –industrial-

Consolidación de la edificación existente, restringiéndose su uso al actual.

A.I.U. 21.- ITURBE

Superficie: 15.484 m²

Uso predominante: actividades económicas –industrial-

* Convalidación del planeamiento vigente, Estudio de detalle con aprobación definitiva de 10 de junio de 2.003; desarrollado a partir de las determinaciones de las NN.SS. vigentes.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes, de reciente construcción en su mayor parte.

A.I.U. 22.- SALESIANOS

Superficie: 27.750 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario –privado-

* Consolidación del equipamiento docente existente, de carácter privado. Se permitirá, en el caso de ser necesario, la ampliación de las instalaciones para posibilitar la continuidad de la actividad.

* El planeamiento de desarrollo del ámbito colindante A.I.U. 31 Azkarate, deberá resolver una zona de aparcamiento para dar servicio a este equipamiento, mientras que la propia Institución deberá resolver unos accesos más adecuados a su parcela.

* Se prevé la ordenación de una acera continua en la totalidad del frente del centro escolar hacia el vial público, mientras que se podrá habilitar el camino rodado de acceso al patio posterior, que discurre junto a la ITV.

A.I.U. 23.- ERRATZU

Superficie: 361.524 m²

Uso predominante: actividades económicas

* Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Urnieta para la ordenación de nuevo suelo industrial de promoción pública con aprobación definitiva de 18 de febrero de 1.992 y Plan Parcial del sector industrial de promoción pública, con aprobación definitiva de 3 de marzo de 1.992 y posteriores modificaciones con aprobaciones definitivas de 10 de octubre de 1.995 y 6 de noviembre de 1.997; y los Estudios de detalle de reajuste de las alineaciones de la parcela A -24 de septiembre de 1.992-, parcela B -5 de septiembre de 1.994-, y parcela H -8 de junio de 1.992-.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes, algunas de ellas suberificadas de acuerdo a las determinaciones del planeamiento vigente.

* Potenciar el desarrollo de las parcelas pendientes de ejecución –parcelas D, L y M del Plan Parcial vigente-.

A.I.U. 24.- OIANUME

Superficie: 25.032 m²

Uso predominante: residencial

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.

* Posibilitar una actuación conjunta con la prevista en el A.I.U. 25 Ergoien, con la implantación de edificaciones destinadas a usos terciarios, propiciando la desaparición de la explotación agroganadera.

* Se procederá a la reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal y su continuación, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* En Resolución de 15 de Diciembre de 1.997, se incluye el Caserío Oianume como Zona de Presunción Arqueológica, clave A. Área intramuros del edificio.

A.I.U. 25.- ERGOIEN

Superficie: 131.018 m²

Uso predominante: actividades económicas

* Convalidación del planeamiento vigente, Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. 22 de las NN.SS. de Urnieta, con aprobación definitiva de 26 de abril de 1.994.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes, algunas de ellas suberificadas de acuerdo a las determinaciones del planeamiento vigente.

* Desarrollo de parcelas con un uso terciario en terrenos actualmente libres de edificación: el Plan Especial estudiará pormenorizadamente el ámbito delimitado, ordenando edificaciones con un uso terciario y/o industrial; resolviendo la ordenación de todo el frente de vial –actual GI-131- e posibilitando la integración de la gasolinera en la ordenación planteada.

* Se deberán estudiar y modificar los accesos generales al ámbito, propiciando la conexión con el desarrollo futuro del colindante A.I.U. 30 Urkain Berri, igualmente de uso de actividades económicas y que contará con una salida directa a la nueva glorieta planteada desde el sistema general viario en ejecución.

* Deberá resolverse y modificarse el viario interno del ámbito, escaso y poco racional, mejorando de esta forma la circulación adecuada a las actividades existentes y propuestas.

* En Resolución de 15 de Diciembre de 1.997, se incluye el Caserío Erauso Aundi como Zona de Presunción Arqueológica, calve E. Área especificada en plano (edificio).

A.I.U. 26.- XOXOKA

Superficie: 12.505 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial y equipamiento, proponiéndose la puesta en valor de éste.

A.I.U. 27.- ERMOTEGI

Superficie: 16.913 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito de suelo urbano que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 16 Vegasa, A.I.U. 19 Langarda, barrios de uso residencial y junto al inicio de la calle Idiazabal.

La mayor parte de este pequeño territorio se clasifica como suelo urbano en las NN.SS. precedentes, estando incluido en el expediente Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta en el A.I.U. 13 Vegasa con aprobación definitiva con condiciones de 11 de noviembre de 2.000 y aprobación del Texto refundido de 16 de septiembre de 2.003 y posterior Plan Especial de Reforma Interior del Área 13 Vegasa, con aprobación definitiva de 16 de septiembre de 2.003, con un destino de sistema general viario, para resolver los adecuados accesos a la zona de Vegasa con la disposición de una rotonda en el encuentro con la calle Idiazabal. Esta rotonda prevista en el expediente citado, queda desde aquella pendiente de ejecución; estando incluso prevista su financiación desde el proyecto de urbanización correspondiente.

Por su situación entre desarrollos residenciales preexistentes, por sus características formales, acogimiento de un uso industrial en suelo urbano –pabellón Urma-, y por la complejidad para su futuro desarrollo y gestión, se integra en un ámbito de suelo urbano expresamente delimitado, donde se propone un remate de la ciudad en este punto, con una ordenación que deberá ser estudiada con posterioridad mediante la redacción de un Plan Especial, planteando una solución singular teniendo en cuenta el territorio que ocupa y la topografía existente y estudiando con especial detalle los encuentros con los desarrollos residenciales del ámbito de Vegasa.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta, con viviendas en planta baja en la mayoría de la superficie ordenada, con un total de 110 viviendas nuevas.

Se propone la consolidación del caserío Ermotegi, propiciando su reforma y/o rehabilitación previo el derribo de la cantidad de anejos que le rodean. Esta edificación podrá dividirse en viviendas cumpliendo la normativa general.

Por otra parte, se dejan fuera de ordenación tanto el pabellón industrial Urma, S.L. y el pabellón agropecuario perteneciente al caserío Trankatx.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

* Trazado del viario básico para el desarrollo del barrio en continuidad con el propuesto en el nuevo ámbito residencial Trankatx; modificando en cuanto a estructuración –ancho de espacio rodado, recuperación de aceras- el actual de Vegasa que pasará a ser un vial de dirección única; e incluyendo

el nuevo trazado de la rotonda prevista en el inicio de la calle Idiazabal, operación que deberá resolverse conjuntamente con el A.I.U. 32 Babilonia.

* Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.

* La reserva de espacios libres de sistema local deberá resolverse dentro del propio ámbito, destinando los terrenos pertenecientes al pabellón agropecuario a este uso, colindante con el parque urbano Trankaxko erreka.

Dadas las reducidas dimensiones y configuración del ámbito, parte de los sistemas locales de espacios libres podrán preverse en el A.I.U. 35 Parque Lekun, destinado a este uso.

A.I.U. 28.- MIRAVALLS

Superficie: 77.908 m²

Uso predominante: actividades económicas

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Estos terrenos, de propiedad municipal en su gran mayoría, han sido rellenados en su día durante las obras de ejecución del colindante ámbito de Erratzu, con lo cual actualmente conforman una plataforma sensiblemente horizontal, delimitada por el camino de acceso a los caseríos existentes en cotas superiores y la regata que deberá respetarse.

Se propone el respetar la topografía existente que contiene la torre de alta tensión, creando una zona de protección verde hacia el suelo no urbanizable; además, se deberá reservar la superficie suficiente de terreno para la implantación de una subestación eléctrica, de acuerdo a las directrices que emita la compañía suministradora.

Las masas arbóreas existentes y que cuentan con entidad e importancia, deberán ser preservadas. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas compensatorias para su recuperación.

A.I.U. 29.- SALETXEBERRI

Superficie: Plan de Sectorización

Uso predominante: actividades económicas

Nuevo ámbito clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan de Sectorización y posterior Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Este ámbito, localizado en el límite municipal en contacto con el Municipio de Andoain y colindante con los industriales Ergoien y Erratzu; se desarrolla a ambos lados del tren de alta velocidad, que en este punto discurre en viaducto, bajo el cual se ordenará la conexión entre ambos espacios.

Se resolverán los accesos desde la carretera GI-3721 y nueva rotonda de la GI-131. Este último acceso se resuelve conjuntamente con las previsiones contempladas en el Municipio de Andoain, proponiéndose un acuerdo intermunicipal para su trazado y ejecución.

Se consolidan expresamente las edificaciones existentes con un uso terciario –hotelero, hostelero– integrándolas en la ordenación general a estudiar.

El desarrollo del ámbito queda condicionado a la efectiva ejecución de la línea ferroviaria, adoptando y respetando en este documento de planeamiento general, la delimitación contenida en el PTS ferroviario, incluyendo la banda de reserva estipulada en la zona del sistema general ferroviario.

Una vez construida la infraestructura, los terrenos no efectivamente vinculados al dominio público, podrán ser recalificados para la implantación en todo caso, de un uso compatible con la seguridad del tráfico ferroviario. Este trámite deberá ser gestionado y tramitado ante el Ministerio de Fomento, una vez ejecutada la infraestructura y liberada la banda de reserva; mediante solicitud de reducción de la línea límite de edificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

El Plan de Sectorización, una vez resuelto el condicionado expuesto con anterioridad, delimitará el sector incluyendo los terrenos efectivamente disponibles, incrementándose la superficie inicialmente contemplada en este documento.

A.I.U. 30.- URKAIN BERRI

Superficie: 124.284 m²

Uso predominante: actividades económicas

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Constituye una zona entre el ámbito industrial Ergoien, la actual GI-131 y la salida de la nueva carretera GI-131, con acceso directo desde la rotonda de enlace. Parte de este ámbito acogió los rellenos con las tierras procedentes de la obra de la Variante.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas: el acceso general deberá realizarse desde la rotonda de enlace recientemente ejecutada; resolviendo los viales internos para dar servicio tanto a este ámbito de nueva creación como al colindante Ergoien, facilitando la conexión entre este y la nueva Variante; reposición del trazado del Plazaola que se verá afectado en parte, a partir del trazado de la carretera; encauzamiento de la regata; traslado y/o realojo de las edificaciones residenciales existentes; reserva adecuada de zonas verdes junto a las edificaciones residenciales que se consolidan en Oianume y de parcelas destinadas a equipamientos de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

A.I.U. 31.- AZKARATE

Superficie: 89.610 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio comprendido entre el A.I.U. 6 Aranzubi, barrio urbano residencial, A.I.U.22 Salesianos, equipamiento privado; la actual GI-131 que pasará a ser un vial urbano a partir de la ejecución de la Variante y el trazado del ferrocarril Madrid-Irún.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección, pudiendo disponerse además algunas edificaciones de edificación de bajo desarrollo en la zona más baja; con un total de 468 viviendas -8 viviendas en sustitución de la edificabilidad urbanística de uso residencial existente y 460 viviendas nuevas-.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

* Regularización del inicio de la calle San Juan en su encuentro con la calle Idiazabal y continuidad de este vial hasta el nuevo propuesto en contacto con el ámbito de Salesianos y su continuación hasta el existente en la zona de Erratzu, completando el circuito viario. Junto con el viario, habrá de resolverse una serie de aparcamientos al servicio del centro docente, como respuesta a sus necesidades en ese sentido.

* Resolver y potenciar la conexión peatonal y ciclista entre el Casco y Salesianos.

* Reserva de una parcela de equipamiento frente al actual Centro de Salud que podrá ordenarse con una nueva edificación y/o integrando en ella Azkarate Baserria.

* Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.

* Creación de un parque que se integre físicamente con Eguzkialde parkea en la parte baja del ámbito en la ladera que baja hacia el ferrocarril, resolviendo una conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, conectando estos espacios libres con los existentes en el A.I.U. 4 Urraca.

El actual Eguzkialde parkea queda integrado en el ámbito de actuación, puesto que a pesar de ser un parque urbano habilitado, la propiedad no es municipal y este documento pretende regularizar esta situación.

* La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 34 Trankaxko erreka, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano.

A.I.U. 32.- BABILONIA

Superficie: 65.230 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 11 Deportivo, A.I.U. 14 Lizardi y A.I.U. 15 Zabaleta, barrios de uso residencial estos dos últimos y el suelo no urbanizable.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección. En este ámbito se procederá a la reserva de al menos 8.400 m²(p) para destinarla a la ejecución del futuro Instituto y zona deportiva descubierta, colindante con el actual centro Egape Ikastola. Se ordenan un total de 340 viviendas.

Se propone la ampliación de la edificación existente con un uso terciario/hotelero, Ler-argi para dar un más adecuado servicio, siempre que se resuelva en el interior de la parcela privada la dotación de aparcamientos tanto en superficie como en bajo rasante.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

* Trazado del viario básico para el desarrollo del barrio, incluyendo el nuevo trazado desde la rotonda prevista en el inicio de la calle Idiazabal de la carretera GI-3832 hacia Lasarte. Esta operación liberará al barrio de Zabaleta del tráfico de paso.

* Reserva de una parcela de equipamiento docente colindante con el actual centro escolar Egape Ikastola, donde se implantará el nuevo Instituto.

* Reserva de una parcela destinada a equipamiento deportivo, en colindancia con el nuevo centro escolar.

* Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.

* Creación de un parque con el carácter de sistema local de espacios libres, en la ladera en contacto con el suelo no urbanizable.

* La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 34 Trankaxko erreka, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano.

A.I.U. 33.- TRANKATX

Superficie: 32.020 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio entre la regata Trankaxko erreka, el trazado del ferrocarril y los ámbitos residenciales A.I.U. 17 Mañero y A.I.U. 18 Atalaya.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta y edificaciones de bajo desarrollo frente a las existentes en Atalaya, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección; con un total de 160 viviendas.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

* Trazado del viario suficiente para dar servicio a las edificaciones previstas y a las existentes en el ámbito de Atalaya, en continuidad con el previsto en Ermotegi; resolviendo la continuidad del vial previsto y calle San Juan, hasta su encuentro con la calle Estación, paralelo al ferrocarril. En esta zona se deberá prever una zona de aparcamientos que podrán ser en superficie o en edificación, para dar respuesta a las necesidades detectadas por el servicio del ferrocarril.

* Resolver y potenciar la conexión peatonal entre este ámbito y el colindante parque Trankaxko erreka, con la disposición de pasarelas peatonales.

* Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.

* Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.

* La reserva de espacios libres de sistema local se localizarán en los terrenos existentes entre las regatas y el trazado del ferrocarril, previendo una protección vegetal junto al camino peatonal que discurre paralelo a este último.

* La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 34 Trankaxko erreka, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano, colindante con este ámbito residencial.

Dentro de esta porción de parque adscrita, se encuentra el caserío Trankatx y el molino adjunto, que deberán conservarse con un uso de equipamiento, integrado en el gran espacio libre.

A.I.U. 34.- TRANKATXO ERREKA

Superficie: 31.755 m²

Uso predominante: parque urbano. Sistema general de espacios libres

Ordenación de un gran parque urbano de sistema general, que deberá integrar el caserío Trankatx y el molino, con un uso de equipamiento.

La regata deberá tratarse de forma adecuada, resolviendo los encuentros y las conexiones de esta superficie y la verde con las zonas colindantes.

Los terrenos pertenecientes al parque deberán ser aportados por las actuaciones previstas en suelo urbanizable –Azkarate, Babilonia y Trankatx-, mientras que el proyecto a redactar será por encargo del Ayuntamiento, quien proporcionará en ese momento las premisas básicas para su adecuada resolución.

A.I.U. 35.- PARQUE LEKUN

Superficie: 21.246 m²

Uso predominante: parque urbano. Sistema local de espacios libres

Ordenación de un gran parque urbano que quedará integrado en el colindante de Berrosoeta, ordenando y respetando el espacio y la arboleda junto a la regata.

Deberá respetarse la edificación residencial existente –caserío Lekun-, quedando expresamente consolidada por este documento; a la que se reservará una cierta superficie de uso privativo.

Los terrenos pertenecientes al parque deberán ser aportados por las actuaciones previstas en suelo urbano –actuaciones integradas, actuaciones de dotación, actuaciones que impliquen incremento de la edificabilidad urbanística ponderada- que cuenten con déficit de terrenos, tanto por su configuración y tamaño como por su topografía, para disponer en el propio ámbito de la suficiente cantidad de espacios libres locales que se derivan de la aplicación de la normativa general vigente.

El proyecto a redactar será por encargo del Ayuntamiento, quien proporcionará en ese momento las premisas básicas para su adecuada resolución.

A.I.U. 36.- PARQUE GOIMENDI

Superficie: 13.796 m²

Uso predominante: parque urbano. Sistema general de espacios libres

Ordenación de un gran parque urbano que quedará integrado en el colindante de Berrosoeta, colindante con la zona deportiva, pudiendo admitir la ampliación de este uso específico en parte de su superficie.

Los terrenos pertenecientes al parque deberán ser aportados por las actuaciones previstas en suelo urbano –actuaciones integradas, actuaciones de dotación, actuaciones que impliquen incremento de la edificabilidad urbanística ponderada- que cuenten con déficit de terrenos, tanto por su configuración y tamaño como por su topografía, para disponer en el propio ámbito de la suficiente cantidad de espacios libres generales que se derivan de la aplicación de la normativa general vigente.

El proyecto a redactar será por encargo del Ayuntamiento, quien proporcionará en ese momento las premisas básicas para su adecuada resolución.

II.6.- Cuestiones de carácter material y formal relacionadas con la ordenación urbanística

II.6.1.- La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo, las propuestas de ordenación urbanística se integran en dos niveles diversos de ordenación, denominados respectivamente ordenación estructural y ordenación pormenorizada. A esta diferenciación realizada de acuerdo a los criterios generales establecidos en la legislación, se añade la particular realidad del municipio, y por otro lado la superposición de varias cuestiones de diferente naturaleza como son:

Por un lado, los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, con una mayor o menor incidencia en las determinaciones de la ordenación; por otro las previsiones reguladoras del régimen de ejecución de la ordenación, como son la delimitación de las unidades de ejecución, determinación de sistemas de ejecución, etc.; y por último, las medidas de preservación del patrimonio urbanístico contenido en el Catálogo.

De acuerdo con lo expuesto, se sistematizan las Normas urbanísticas Particulares de cada uno de los ámbitos urbanísticos.

II.6.2.- La edificabilidad

La edificabilidad en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística

La regulación de la edificabilidad asociada a los diferentes desarrollos urbanísticos previstos, tanto consolidados como proyectados es uno de los objetivos del presente documento; que se acomete a partir de las siguientes premisas conceptuales:

a.- Edificabilidad física: de acuerdo a la legislación vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

b.- Edificabilidad urbanística: será la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas existentes y nuevas.

c.- Determinación de la edificabilidad física: la asignación de la edificabilidad física en aquellas parcelas edificables se determina de la siguiente manera:

* De manera directa y expresa, mediante la determinación de su cuantía total o por el correspondiente índice que permita la posterior concreción de ese total.

* De manera indirecta, recurriendo para ello a la forma de la edificación preexistente o proyectada y determinación de alineaciones, perfil y número de plantas; además de los retiros o reservas de los espacios públicos a los que da frente.

d.- Rango normativo de las previsiones reguladoras de la edificabilidad:

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística estructural, definidas de acuerdo al artículo 53.2.c de la Ley de Suelo y Urbanismo, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Será la edificabilidad urbanística asignada con carácter general a las zonas globales de carácter lucrativo y de naturaleza privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación estructural.

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística estructural, definidas de acuerdo al artículo 56.1.e de la Ley de Suelo y Urbanismo, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata de la edificabilidad urbanística asignada a cada una de las parcelas lucrativas, de naturaleza privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación pormenorizada.

* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados tanto en la red de sistemas generales como locales tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada, con independencia del documento en que se defina la misma. Se trata de la edificabilidad asignada tanto a zonas globales como a parcelas pormenorizadas de carácter no lucrativo y de naturaleza jurídica pública.

La edificabilidad urbanística máxima y mínima. El dimensionamiento mínimo de las actividades económicas. Justificación de los parámetros establecidos en la legislación urbanística vigente

Con carácter general, los desarrollos planteados en áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, así como en sectores de suelo urbanizable se han de adecuar a los criterios o límites reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima establecidos en la legislación vigente –artículo 77 de la Ley de Suelo y Urbanismo-:

* Los ámbitos/subámbitos urbanísticos delimitados en este documento, clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, en los que se plantean nuevos desarrollos y en los que se delimita una única zona global de carácter lucrativo –residencial o actividades económicas-; se consideran como “áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial o de actividades económicas”.

* Los ámbitos/subámbitos urbanísticos delimitados en este documento, clasificados y categorizados como suelo urbanizable sectorizado, en los que se plantean nuevos desarrollos y se delimita una única zona global de carácter lucrativo –residencial o actividades económicas-; se consideran como sectores, a los efectos de aplicación del citado artículo.

* Por su parte, cada una de las zonas globales de tipología diversa y de carácter lucrativo, diferenciadas en un mismo ámbito, clasificado y categorizado como suelo urbanizable no sectorizado;

requieren un tratamiento y una consideración global de la totalidad del territorio delimitado, para configurar un único sector a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada.

* El suelo de referencia a los efectos de la cumplimentación de la edificabilidad máxima y mínima, se entenderá conformado por la totalidad de los referidos ámbitos y/o subámbitos, con la única excepción de los destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales. De esta forma, los suelos destinados a dotaciones privadas de la red de sistemas generales, serán considerados como tal suelo de referencia a estos efectos.

La edificabilidad urbanística máxima y mínima en desarrollos predominantemente residenciales

Con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, destinados a acoger desarrollos con un uso predominantemente residencial, se adecuan a los criterios reguladores establecidos en la legislación vigente.

El dimensionamiento mínimo de los nuevos desarrollos de actividades económicas

Los nuevos desarrollos planteados se adecuan a los criterios establecidos en el artículo 77.5 de la Ley de Suelo y Urbanismos.

Complementariamente se han de tener en cuenta los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales:

Artículo 11.- Sistematización normativa

Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la CAPV:

- a.- Aprovechamiento edificatorio máximo de un sector: un máximo del 65% para la superficie total de ocupación en planta y un máximo del 95% para la superficie total de techo edificable, respecto a la superficie neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del sector.
- b.- Dotación mínima de edificación para servicios de interés público y social de un sector: un mínimo del 3% de la superficie total de techo edificable se destinará a equipamiento dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc.), con titularidad pública o privada.
- c.- Dotación mínima de aparcamiento de un sector: 1 plaza por cada 100 m² de techo edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.
- d.- Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la superficie bruta del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

II.7.- Calificación urbanística del suelo

II.7.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos

SISTEMATIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Se distinguen los siguientes:

- Usos residenciales
- Uso de actividades económicas
- Usos rurales
- Usos de comunicaciones
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de infraestructuras de servicios

CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS A LOS EFECTOS DE LA REGULACIÓN DE SU IMPLANTACIÓN

En lo que respecta a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como característicos, compatibles o admisibles o prohibidos.

Se denomina uso característico de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

Asimismo, se considerarán como usos compatibles o admisibles aquellos otros que se identifican expresamente como tales en la sistematización y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, siendo en cualquier caso compatibles y/o complementarios con aquellos.

Son usos prohibidos los no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o pormenorizado, en atención a la incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

Se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por el contrario, un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo –p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento-.

La consideración de un uso como característico o autorizado en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen del uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global y salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo referido a la Calificación global, se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el artículo siguiente:

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada, peatonal y ciclista
- Aparcamiento
- Espacios libres
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras de servicios

CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS

USOS RESIDENCIALES

a.- Se definen dos modalidades de usos residenciales: el uso de vivienda y el de residencia colectiva.

b.- Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de doce (12) personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares, podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

- Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.
- El uso de garaje y guarda de vehículos en todas sus categorías.
- Las instalaciones deportivas –piscina, frontón, etc- vinculadas a la vivienda.
- Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
- Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas –ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc-.

Se considerarán como usos asimilados del uso de vivienda:

- Los usos industriales de 1^o categoría.
- Las oficinas y los despachos profesionales.

Para que estos usos se consideren asimilados, se deberán cumplir estas condiciones: el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m²(u) de

superficie –metros cuadrados de superficie útil-, se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

c.- Se entiende por uso de residencia colectiva, el alojamiento de colectivos no familiares por encima de doce (12) personas por local ocupado, ejercido con carácter no asistencial en régimen de titularidad privada.

Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias, albergues, conventos, etc, de titularidad privada en todos los casos. Este uso comprenderá también los usos auxiliares correspondientes.

USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

2.1.- Usos industriales

a.- Se consideran como tales las siguientes actividades:

- * Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- * Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- * Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- * Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- * Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- * Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- * Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa en dicha producción el terreno en que la actividad se asienta, pero que por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en suelo no urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores, de construcción fija y estable –estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera-, en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

- * Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- * En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- * Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicio –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria y otros similares; así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

b.- Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales y parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

c.- Los usos industriales se clasifican en categorías, definidas de forma expresa en la Norma general, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general.

2.2.- Usos terciarios

a.- Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.
- Uso socio-cultural.
- Uso docente.
- Uso deportivo.
- Uso terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.

b.- Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades –hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, apartoteles y alojamientos rurales-.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda y, como tal, como uso residencial.

c.- Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las categorías que se describen pormenorizadamente en las Normas generales.

d.- El uso de oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, así como los consultorios médicos y veterinarios o similares destinados a la asistencia de personas y animales, los centros de cálculo y laboratorios compatibles y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

e.- Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario: asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos de azar, los casinos y cualesquiera otros de similar naturaleza.

f.- Los usos sanitarios comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros similares que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario: hospitales, las clínicas y los consultores médicos y veterinarios y cualesquiera otros relacionados con la salud.

g.- Los usos asistenciales comprenden, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de la población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

También tendrán esa condición asistencial usos de asistencia a los fallecidos, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales.

h.- Los usos socioculturales comprenden, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural o creación artística y recreativas (galerías de arte, museos, teatros, cines, parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento), religiosas (culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que se pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares) o socio-políticas, de titularidad privada o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamientos. Tienen esta condición las salas de exposiciones privadas, los centros religiosos, las asociaciones, las sedes de partidos y sindicatos, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

i.- Los usos docentes comprenden las actividades relacionadas con la enseñanza, en todas sus modalidades, de titularidad privada, así como los usos auxiliares correspondientes, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

j.- Los usos deportivos comprenden la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados - gimnasios, piscinas, y otros-) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxiliares correspondientes, de titularidad privada, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario.

k.- El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros. Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal –una (1) vivienda-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Así, se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

En los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada –artículos 54, 57, 78 y 79 de la Ley de Suelo-

En ese contexto y en lo referente a este Plan General y al planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo, se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, de la red de sistemas generales, se podrá cumplir indistintamente de cualquiera de las siguientes maneras:

* Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.).

* Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos de equipamiento.

Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de uso equipamiento comunitario o como uso terciario, se entenderá que la superficie de techo vinculada a la citada reserva tiene carácter lucrativo.

USOS RURALES

a.- Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos de explotación de recursos primarios.

b.- Se consideran usos de protección ambiental todos aquellos usos que tengan como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora

o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada.

Se consideran como tales, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora.

No incluyen edificación alguna.

c.- Se consideran usos de ocio y esparcimiento todos aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural / rural, ejercidas desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la educación e interpretación de la naturaleza.

No incluyen edificación alguna.

d.- Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

* Los usos de explotación agraria

Tienen esa condición los usos agrícolas -cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal -actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

- Los usos de explotación agraria comunes.

Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia -Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa-.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

- La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.
- El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen.
- La actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tenga, realmente ese carácter auxiliar de la explotación, y en ningún caso principal.
- La vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.
- Los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno.
- Los invernaderos destinados a actividades de producción agraria que utilizan de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta.
- Las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante.
- Otro tipo de industrias agrarias, hasta una superficie de techo máxima de 3.500 m²(t).
- Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquellos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva que se considerarán usos autorizados de una explotación agraria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tiene la consideración de explotaciones ganaderas extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

- Los usos de explotación agropecuaria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes.

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de la misma.

* Los usos forestales

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de usos auxiliares de los mismos tanto los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, como aquellos otros que, en atención a sus condiciones y naturaleza, y previa la debida y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como tales usos auxiliares.

En ningún caso tendrá la vivienda la condición de uso auxiliar.

* Los usos de industria forestal

Comprenden las actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos por explotación directa de las masas de bosque.

* El uso de piscifactoría

Comprende tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

* Los usos extractivos

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes.

No se considerarán como tales usos auxiliares:

- La vivienda del guarda o vigilante.
- Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría "5ª".

USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta.
- Uso ferroviario.

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados en la zona; circulación peatonal y circulación en bicicleta, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados.

Este uso comprende como usos auxiliares los aseos, cuartos de ascensores y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos y los talleres de reparación rápida. Se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio y otro tipo de talleres de reparación.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general, como uso auxiliar de los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento, si bien en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal al que da servicio.

El uso ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de éste último.

USOS DE ESPACIOS LIBRES

a.- El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios y no destinados a la implantación de elementos de redes de comunicaciones –carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de:

- Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento en espacios libres integrados en la red de sistemas generales.
 - Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.
 - Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.
 - Usos de explotación agraria, incluidos los auxiliares de los mismos en espacios libres rurales.
- b.- Se distinguen en él las siguientes modalidades:
- Uso de espacios libres urbanos.
 - Uso de espacios libres rurales.
 - Uso de elementos territoriales.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación – plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-, el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material- y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares- necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural. En particular, aunque no solo, en los terrenos de titularidad pública situados en parques y áreas recreativas rurales y destinados a este fin.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece este carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevante.

USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

a.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población desarrolladas en régimen de titularidad pública –equipamiento público- sin ánimo de lucro; o bien en régimen de titularidad privada y/o patrimonial –equipamiento privado- de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son equiparables a los usos terciarios.

Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados bien como usos de equipamiento privado o patrimonial, bien como usos terciarios.

b.-Se establecen las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.
- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos Organismos de la Administración pública, las comisarías de la Ertzaintza y otras policías y las oficinas de Correos, así como, en todos los casos, los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercidos sin ánimo de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluido jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo y en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto y formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales de religión católica y de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo: bomberos, mercados, correos, cementerios, tanatorios, crematorios, albergues, campamentos de turismo y otros; que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para los ámbitos destinados preferentemente a vivienda o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general, en todos esos ámbitos, la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

a.- Las infraestructuras de servicios urbanos se incluirán entre los usos urbanísticos cuando den lugar a una ocupación excluyente de los terrenos o edificios.

b.- Se establecen las siguientes modalidades:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones y señalización.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- Uso de gestión de residuos inertes.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración y las redes de saneamiento y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las subestaciones de distribución y centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

El uso de infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones, telecomunicaciones y señalización; comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, así como los usos auxiliares y las redes correspondientes.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta al público en cualquiera de sus modalidades se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

El uso de gestión de residuos inertes comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los garbigunes, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros-, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- y los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se entenderán igualmente autorizadas las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de ahorro de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; etc.).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada cuando deban ocupar el suelo sobre rasante de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

En todo caso, las precisas condiciones de implantación material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

II.7.2.- Sistematización general de la calificación global

La calificación global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A.- Zonas de usos residenciales
- B.- Zonas de uso de actividades económicas
- D.- Zonas de uso rural
 - D.1.- Especial protección
 - D.2.- Mejora ambiental
 - D.3.- Forestal
 - D.4.- Rural agroganadera y campiña
 - D.5.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- E.- Sistema general de comunicaciones
 - E.1.- Redes viarias
 - E.2.- Redes ferroviarias
- F.1.- Sistema general de espacios libres
- F.2.- Sistema general de cauces fluviales
- G.- Zonas de equipamiento comunitario
- H.- Zonas de infraestructuras de servicios

Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en los ámbitos ordenados por el siguiente proyecto son las siguientes:

A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Zona configurada por la presencia de desarrollos edificatorios con un uso predominantemente residencial, de diversas tipologías.

Zonas destinadas a la consolidación y/o implantación de edificaciones residenciales, asentamientos residenciales antiguos, en disposición abierta, de bajo desarrollo, adosada o aislada, que podrán contar en su caso con espacios no edificados anejos.

B.- ZONAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Zona configurada por la presencia de desarrollos edificatorios con un uso de actividades económicas en las modalidades de, preferentemente, usos industriales y terciarios y las complementarias a las mismas.

D.- ZONA DE USO RURAL

D.1.- Especial protección

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales.

Se incluyen los espacios especialmente protegidos o propuestos desde planeamientos de rango superior como el ZEC río Leizaran -Biotopo de Leizarán-, el Área de Interés Naturalístico Adarra-Usabelartza y ZEC río Urumea.

El objetivo primordial es preservar y conservar estas áreas en el tiempo por sus altos valores naturalísticos, agrarios, florísticos, paisajísticos, etc. para que en un futuro continúen y disfrutemos de ellos, si cabe, incluso en mejor estado de conservación que en la actualidad. En este sentido, en estas zonas se propone limitar al máximo la intervención antrópica, manteniéndose la situación preexistente y, en aquellos casos en los que la zona en cuestión está sometida a un aprovechamiento, impulsar el mismo de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado y la preservación del medio.

1.- ZEC río Leizaran -Biotopo de Leizarán-

Por Decreto 416/1995 de 29 de Septiembre (BOPV 201 de 20 de Octubre de 1.995) se declara Biotopo Protegido el río Leizarán, al amparo y en desarrollo de la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

Con posterioridad al documento de Plan General de diciembre de 2012, se designa el Biotopo de Leizarán como Zona Especial de Conservación, ZEC río Leizarán –ES2120013-, de acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación–BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-; en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Según el artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE de 21 de Mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats, y posteriormente modificada por la Directiva 97/62/CE del Consejo de 27 de Octubre de 1.997, Natura 2000 es una red ecológica europea coherente, formada por las zonas especiales de conservación –ZEC-, previamente definidas como Lugares de Importancia Comunitaria –LIC- designadas por los estados miembros con arreglo a las directivas mencionadas así como a las zonas de especial protección –ZEPA- establecidas en virtud de la Directiva 79/409/CEE.

El objetivo de esta red es mantener la biodiversidad en los estados miembros definiendo un marco común para la conservación de la fauna y la flora silvestres y los hábitats de interés comunitario. Es una iniciativa liderada por la Comunidad ante la degradación continua de los hábitats naturales y las amenazas que se ciernen sobre determinadas especies. Pretende fomentar la ordenación del territorio, la gestión de los elementos del paisaje que revisten importancia para la flora y la fauna silvestres, así como garantizar la aplicación de un sistema de vigilancia del estado de conservación de los hábitats naturales y de las especies. Este fin concuerda con la creciente conciencia ciudadana que propugna un cambio de comportamiento con el medio, exigiendo prestar mayor importancia a la biodiversidad biológica y al mantenimiento de los sistemas necesarios para la conservación de la biosfera como principal vía para alcanzar mejoras en la calidad de vida.

En relación a la designación de las zonas especiales de conservación (Z.E.C.) cabe decir que éstas parten de cumplir unos criterios establecidos en los anexos de la mencionada Directiva y a partir de aquí cada estado miembro prepara una lista de lugares con hábitats naturales y especies de fauna y flora silvestres a conservar y proteger. Una vez elaboradas esas listas nacionales y de acuerdo con los estados miembros, la Comisión elabora una lista de lugares de importancia comunitaria a nivel de toda la U.E. En un plazo máximo de seis años tras la selección de un emplazamiento como LIC, el estado miembro interesado designa el lugar como zona especial de conservación y adopta todas las medidas necesarias para garantizar la conservación de los hábitats referenciados y evitar su deterioro. La Directiva prevé la posibilidad de cofinanciación de las medidas de conservación por parte de la Comunidad.

En el municipio de Urnieta se localiza parte del territorio del Biotopo protegido del río Leizarán con una superficie de 23.117 m². Por Acuerdo del Consejo de Gobierno Vasco de 23 de Diciembre de 1.997 y 28 de Noviembre de 2.000, se seleccionan una serie de espacios para formar parte de la Red Natura 2000; en este extenso listado se incluye el Río Leizarán como Lugar de Interés Comunitario – código LIC: ES2120013-, que se designa como ZEC río Leizarán en el año 2013.

El Biotopo del río Leizarán se ubica en varias localidades, contando con aproximadamente 74 Ha. de extensión en total. El ámbito territorio definido como Biotopo comprende el cauce natural y la franja de servidumbre de 5 metros de anchura a ambos lados, definidos según la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de Aguas: río Leizarán desde el límite con Navarra, en la presa de Plazaola, hasta la presa de la piscifactoría de Otita en Andoain, así como los afluentes comprendidos entre estos dos puntos, además de los afluentes Maloko y Ubaran.

La zona periférica de protección –grafada en el anexo al Decreto 416/1995- a los efectos de la Ley 16/1994, la cuenca natural de aguas vertientes al río Leizarán; comprende una extensa zona de territorio que se adentra en el municipio de Urnieta y las regatas que vierten sus aguas a este río. Este espacio se localiza en el Monte Público Adarra, quedando delimitado en este documento en el condicionante superpuesto C.1 Espacios naturales y elementos de especial interés.

Su inclusión como LIC obedece a la existencia de cinco tipos de hábitats de interés comunitario:

- Bosques aluviales de *Agnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno- Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*): 91EO
- Hayedos con *Abies alba* y hayedos con *Abies nebrodensis*: 9120
- Brezales secos europeos: 4030
- Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica: 8220
- Ríos con vegetación leñosa en sus orillas de *Salix elaeagnos*: 3240

La mayor parte de la superficie corresponde a plantaciones forestales, localizándose bosquetes de hayedos, robledales y bosque mixto atlántico, abedulares y vegetación de roquedos silíceos –espinar y zarzal-.

Desde este documento de planeamiento se indica, como criterio general y hasta que no se redacte el correspondiente plan de uso y gestión de este espacio, que únicamente serán permisibles en esta zona aquellos usos que sean compatibles con la conservación de los hábitats precitados existentes, prohibiéndose explícitamente todas aquellas actuaciones que supongan una alteración, modificación o desaparición de estos hábitats. En el caso de que este espacio pueda verse alterado por alguna actuación de interés público o social se deberá de efectuar el correspondiente estudio de impacto ambiental.

2.- Área de interés naturalístico: Adarra-Usabelartza

Este ámbito se incluye con el nº 31 en el listado contenido en el Anexo 3 del Capítulo 21 de las DOT y asimismo en el PTS correspondiente como área a proteger. El interés especial propuesto por el documento de rango superior es el botánico. El ámbito se extiende a los municipios colindantes de Andoain y Urnieta.

Con una extensión aproximada de 1.381.352 m² localizados en el monte público Adarra, es una zona que destaca por el tipo especial de configuración y arbolado, superficies de roquedos destacables y en cuanto a la flora, destaca la landa atlántica, el prebenzal atlántico –espinar o zarzal-, vegetación de roquedos silíceos y pequeñas agrupaciones de hayedos.

En el documento se establece la regulación de usos del suelo en este espacio de titularidad pública, sin perjuicio de que resulte asimismo precisa la elaboración del correspondiente plan de uso y gestión, de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza en la Comunidad Autónoma Vasca, valorándose en el mismo la posibilidad de tramitar dicho espacio bajo alguna de las figuras de protección dispuestas en dicha Ley. Se tendrá en cuenta asimismo el contenido del planeamiento sectorial y parcial que pueda afectarles.

A falta de una regulación específica, el Ayuntamiento redactará un plan especial de protección y conservación de acuerdo a lo determinado en el artículo 72 de la Ley 2/2006, donde se regule el uso de esta zona del monte público de Urnieta.

El objetivo del documento a redactar contemplará como criterio general la prohibición de cualquier actuación que suponga una alteración, modificación o desaparición de los valores naturalísticos que se detectan. La implantación de nuevos usos que suponga una ocupación irreversible solo se

entendería desde la justificación por motivos de utilidad pública e interés social y previa elaboración de un estudio de impacto ambiental y la autorización de la Administración competente. Las masas de arbolado autóctono existentes se mantendrán, fomentando las labores de corta, entresaca y aclareo que requieran para conseguir la regeneración de las especies.

3.- ZEC río Urumea –LIC río Urumea-

En el Municipio de Urnieta se localiza una pequeña parte del ámbito delimitado con el código LIC ES2120015, perteneciente a la Red Natura 2000, posteriormente designado en el año 2013 como ZEC.

La mayor parte del espacio protegido se encuentra en el colindante Municipio de Hernani (238,25 Ha), mientras que en Urnieta se encuentra una pequeña porción (18,31 Ha); este espacio coincide con la zona periférica de protección del Parque Natural Aiako Harria, incluido en este documento como condicionante superpuesto C.1.- Espacios naturales y elementos de especial interés.

Con posterioridad al documento de Plan General de diciembre de 2012, se designa el río Urumea como Zona Especial de Conservación, ZEC río Urumea –ES2120015-, de acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación–BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-; en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

D.2.- Mejora ambiental

Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual; además se incluyen las canteras actualmente existentes tanto en activo como abandonadas y zonas con usos de almacenamiento indiscriminado que degradan el entorno. Las zonas delimitadas cuentan con una superficie de 316.087 m².

La gestión de estas zonas deberá realizarse de manera integral, coordinando los usos permitidos para conseguir el objetivo de restauración propuesto.

Los usos actuales en estas zonas se permitirán con un control especial mientras la actividad continúe, no admitiéndose un cambio de uso que no sea la recuperación del espacio degradado; se tramitará además un Plan Técnico de Intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada una de las zonas delimitadas, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral de los usos, etc.

En el caso de áreas de mejora ambiental ubicadas en terrenos de titularidad privada, la administración competente estudiará las medidas a tomar para conseguir la recuperación ambiental.

El criterio general en estas zonas es la mejora ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración de su valor ambiental con labores de mejora y restauración del ecosistema, evitándose de esta forma que continúe su deterioro.

D.3.- Forestal

Terrenos que por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendientes, riesgos, protección de cuencas, etc) presentan claras orientaciones al uso forestal; con valores a preservar y potenciar.

Esta extensa zona ocupa una superficie de 11.802.295 m² de terreno.

D.4.- Rural agroganadera y campiña

Zona rural global conformada por los suelos de mayor capacidad agrícola del municipio, sin perjuicio de la diferenciación dentro de ellas de ámbitos y suelos de distinto valor e interés a ese respecto. Esta zona ocupa una superficie global de 7.207.685 m² de terreno.

Desde este documento se propone una protección del medio rural, extensible a esta amplia zona que abarca los terrenos integrados en la categoría agroganadera y campiña; quedando igualmente integrados en ella aquellos que cuentan por sus características con un mayor valor agrológico y que se delimitan y diferencian como condicionante superpuesto C.2.- Ámbitos de alto valor agrológico.

D.5.- Cauces fluviales y márgenes de protección

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de cursos de agua identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

En segundo lugar, se trata de curso de agua y márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, excluyéndose de la misma los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en dicho Plan Territorial Sectorial.

Se refiere a la protección de los cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua con el objeto de establecer unas franjas o zonas de protección con el fin de favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de los riesgos naturales. En estas franjas se pretende controlar los usos y actividades a desarrollar, dependiendo de factores como el nivel o categoría del curso de agua, la clasificación del suelo, los valores naturalístico y cultural, el riesgo de inundaciones, etc.

En Urnieta, la red de aguas superficiales está formada por una gran cantidad de regatas asociadas en sus márgenes a una vegetación autóctona importante y en general en buen estado de conservación.

La Ley de Aguas en su artículo 4, define el cauce natural o alveo de una corriente continua o discontinua como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas –media de los máximos caudales en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos-; y se definen las riberas como las fajas de los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión superficial, a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para su uso público que se regulará reglamentariamente y a una policía de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar libremente especies no arbóreas, siempre que no impidan cuanto a continuación se indica, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca. La zona de servidumbre para uso público tendrá, según el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los siguientes fines:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, las siguientes actividades y usos están regulados por el Reglamento:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo sean de carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación deterioro del dominio público hidráulico.

En nuestro territorio ha sido habitual la desaparición de los ecosistemas acuáticos tanto por la contaminación de los cauces como por la ocupación indiscriminada de las vegas para usos agrícolas y muy especialmente por las actuaciones urbanas de todo tipo, provocando la pérdida de la vegetación de ribera y como consecuencia, un incremento del riesgo de inundación en caso de avenidas y la degradación generalizada de los ecosistemas.

La protección de estos cauces, riberas y márgenes de la red hidrográfica de Urnieta y tal como se indica en las D.O.T. cuando se hace referencia a la ordenación de los terrenos clasificados como no urbanizables, urbanizables y urbanos colindantes a los embalses, ríos y arroyos de la CAPV, se establece en función de lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (modificada por Ley 46/1999) y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998. Este Plan categoriza las márgenes según su componente medioambiental, hidráulica y urbanística, criterio que se propone seguir en la zonificación correspondiente a las márgenes de los cursos de agua de Urnieta.

En cuanto a la componente medioambiental, resulta necesario preservar las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, prestando especial atención a la misma en las talas a matarrasa y de fomentar la recuperación de las márgenes degradadas o alteradas con las correspondientes labores de regeneración y restauración.

En Urnieta, el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos señala, en cuanto a la componente medioambiental, las siguientes regatas:

- Márgenes en zonas de interés naturalístico preferente: Erreka Gorri y sus afluentes, como parte del Biotopo de Leizarán.

- Márgenes con vegetación bien conservada:

- * Ribera del río Urumea
- * Trankatxko erreka en el tramo colindante con Hernani
- * Tolaretako erreka
- * Bezkitako erreka
- * Beliangor erreka

En este documento se incluyen los tramos principales de estas regatas, detectándose en el trabajo de campo que la protección y los márgenes con vegetación bien conservada puede ser extensible a todas las regatas en el medio rural, con la excepción de Trankatxko Erreka, que discurre en su práctica totalidad en el núcleo urbano y ha sido encauzada en su mayor parte.

Como normativa específica para las márgenes de vegetación bien conservada se establece un retiro mínimo de 10 metros respecto del borde exterior de la orla de vegetación de ribera; tanto para las edificaciones como para cualquier alteración del terreno natural (instalaciones fijas o desmontables, explanaciones, movimientos de tierras, etc.), a excepción de las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a aquellas acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

En cuanto a la componente hidráulica que determina la problemática relativa a la prevención de inundaciones así como a las recomendaciones de cara a las actuaciones y obras públicas posibles en los márgenes de los ríos, los cursos de agua en Urnieta corresponden:

- Nivel IV -200<C<400 Km²- Río Urumea.

- Nivel 0 -1<C<10 Km²- Trankatxko erreka, Tolaretako erreka y Erreka Gorri –Biotopo de Leizarán-.

- Nivel 00 -C<1 Km²- resto de cursos de arroyos menores o escorrentías.

En los márgenes en ámbito rural se establecen en el propio Plan Territorial Sectorial, unos retiros mínimos a la línea de deslinde de cauce público de:

- 50 metros para el río Urumea y Leizarán

- 15 metros para las regatas de Nivel 0

- 5 metros –franja de servidumbre- en tramos de Nivel 00

Estos retiros referenciados se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierra, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, obras públicas e instalaciones de infraestructuras o acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas y estudiadas. Se establece asimismo una banda de 100 metros de anchura a ambos lados de los cauces (zona de policía en la Ley de Aguas), en la que se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos de suelo propios del suelo no urbanizable.

De acuerdo con los contenidos del Plan Hidrológico Norte III, se evitarán de forma expresa los encauzamientos cubiertos; en el supuesto de que sea inevitable la cobertura de algún cauce, por ejemplo la construcción de infraestructuras, se deberá contemplar, en el caso de que la cuenca drenada sea superior a 0,5 Km², que la sección sea visitable, con una altura de al menos 1,8 metros y una anchura no inferior a 1,5 metros.

En los posibles procesos de urbanización o de actuaciones de rellenos y explanación de vaguadas que afecten a cursos de agua con cuencas afluentes inferiores a 1 Km² y que planteen la rectificación del trazado del cauce o su cobertura será necesario un estudio de alternativas hidráulicas y de corrección de las afecciones medioambientales para la totalidad de la cuenca afluente.

La realización de cortas o rectificaciones en los cauces de los ríos deberá estar precedida, además de la correspondiente y reglamentaria tramitación hidráulica, de un estudio específico que evalúe las afecciones medioambientales, hidráulicas y urbanísticas derivadas de tal intervención. Se prohibirá cualquier aprovechamiento de aguas que no garantice el mantenimiento del caudal mínimo ecológico y cualquier tipo de vertido que altere la calidad de las aguas.

En los casos de encauzamientos y rectificaciones de cauce en áreas de nuevo desarrollo urbanístico se propone la adopción de soluciones blandas (dobles cauces, escolleras revegetables, taludes verdes, etc.) que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación de la vegetación de ribera (favorecer la vitalidad ecológica de los ríos).

En cualquier caso se estará en todo aquello contenido en Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV de constante referencia, en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 (modificada por Ley 46/1999), en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 y en el Real Decreto 927/88 de 29 de julio del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.1.- Redes viarias

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Tanto el planeamiento pormenorizado como esos mismos proyectos podrán complementar la red definida en este Plan, extendiéndola a puntos y extremos del municipio no contemplados en el mismo.

E.2.- Redes ferroviarias

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

F.1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general a los efectos de dar respuesta a las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

F.2.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

La delimitación de los cauces fluviales será la que corresponda atendiendo a la definición expresa contenida en el PTS: ancho de cauce, es el definido por el nivel de las aguas en las máximas crecidas ordinarias; obtenido como la media de los máximos caudales anuales producidos durante 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

En esta zona global se consideran los cauces y márgenes en suelos urbano y urbanizable; su delimitación expresa y precisa se realizará desde el planeamiento pormenorizado, teniendo en cuenta los datos y especificaciones del Proyecto de defensa contra inundaciones y encauzamientos de ríos y arroyos de los núcleos urbanos de las cuencas intercomunitarias de los ríos Oria y Urumea en la CAPV.

G.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población del municipio como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

H.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos, además de bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

II.7.3.- Sistematización general de la calificación pormenorizada

La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado; cada una de las variantes que se detallan se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación, que se detalla y describe en la Norma general:

- a.- Parcelas de uso residencial
 - a.1.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos
 - a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta
 - a.3.- Parcelas residenciales de bajo desarrollo
 - a.3.1.- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-
 - a.3.2.- Parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada.
 - a.4.- Parcelas residenciales de edificación aislada.
- b.- Parcelas de uso industrial
- c.- Parcelas de usos terciarios
- e.- Sistemas de comunicaciones
 - e.1.- Redes de comunicación viaria
 - e.2.- Redes ferroviarias
 - e.3.- Aparcamiento
- f.1.- Espacios libres
- f.2.- Cauces fluviales
- g.- Parcelas de equipamiento comunitario
- h.- Parcelas de infraestructuras de servicios

II.7.4.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

1.- La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como pormenorizado, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su eliminación.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos recibe la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2.- Esos condicionantes superpuestos tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico del municipio, incluidos instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

3.- Los ámbitos territoriales objeto de dichos condicionantes son los reflejados en el plano "Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "E. Planos", de este Plan.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al de este Plan, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, este Plan plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento especial promovido en su desarrollo.

4.- El régimen general de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes:

- * C.1.- Espacios naturales y elementos de especial interés
- * C.2.- Ámbitos de alto valor agrológico
- * C.3.- Montes de utilidad pública
- * C.4.- Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas
- * C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- * C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- * C.7.- Suelos potencialmente contaminados
- * C.8.- Corredores ecológicos
- * C.9.- Áreas erosionables
- * C.10.- Áreas acústicas
- * C.11.- Áreas de servidumbres aeronáuticas

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

C.1.- Espacios naturales y elementos de especial interés

Ámbitos o elementos que deberán preservarse por sus valores naturalísticos o por otros conceptos, que en cualquier caso habrán de conservarse en su estado actual.

Los ámbitos delimitados corresponden con la zona de protección del Biotopo de Leizarán, zona de protección del Parque Natural Aiako Harria, áreas de interés especial del desmán del pirineo y visión europeo, zonas de presunción arqueológica, estaciones megalíticas y seles existentes y reconocibles.

ESTACIONES MEGALÍTICAS

Por Decreto 137/2003 de 24 de Junio –BOPV nº 133 de 8 de Julio de 2.003- por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias estaciones megalíticas del territorio histórico de Gipuzkoa y se fija su régimen de protección. Las determinaciones referidas a este conjunto monumental son las expresamente contenidas en el Decreto mencionado.

Estación megalítica de Onyi-Mandoegi- nº 21

Municipios: Andoain, Berastegi, Elduain, Urnieta, Hernani

Nº de monumentos: 22

SELES

Urnieta cuenta con 7 seles perfectamente identificables y otros incompletos puesto que la estructura parcelaria ha cambiado con el paso del tiempo: entre estos últimos se adivinan los correspondientes a Mozotegi, Aierdi (caserío en ruinas) y Onyi, entre otros menos reconocibles.

La estructura, configuración y construcción de estos singulares elementos es muy particular y especial y desde este proyecto se propone su protección por los motivos expuestos.

El origen y función de los seles son desconocidos, si bien los primeros testimonios escritos que hablan de su existencia datan del siglo XII en lo relativo a los existentes en Gipuzkoa.

Los seles reconocibles en el municipio se localizan en montes públicos siendo algunos de ellos de propiedad privada, relacionándose a continuación:

- 1.- Legarralde, caserío. Localizado en Onyi Mendia
- 2.- Zuloeta, caserío. Localizado en Esolamakil Mendia
- 3.- Asolamakio. Localizado en Esolamakil Mendia
- 4.- Altzusta, caserío. Localizado en Esolamakil Mendia
- 5.- Gorostarbe. Localizado en el Monte Franco

6.- Olaberriaga. Localizado en el Monte Franco

7.- Mendabio. Localizado en el Monte Franco

ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Urnieta posee un patrimonio arqueológico importante a conservar y proteger. Estos elementos se recogen en el Catálogo propuesto en el punto II.9.

En Resolución de 15 de Diciembre de 1.997 –BOPV nº 16 de 26 de Enero de 1.998- del Viceconsejero de Cultura, Juventud y deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Urnieta (Gipuzkoa) se recoge el listado completo de las zonas y edificaciones catalogadas.

BIOTOPO DE LEIZARÁN. ZONA DE PROTECCIÓN

Por Decreto 416/1995 de 29 de Septiembre (BOPV 201 de 20 de Octubre de 1.995) se declara Biotopo Protegido el río Leizarán, al amparo y en desarrollo de la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco. En este Decreto se grafía la zona de protección del Biotopo que tendrá la consideración de Zona periférica de protección a los efectos establecidos en el artículo 17.1 de la Ley 16/1994, cuenca natural de las aguas vertientes al río Leizarán. Por Decreto 215/2012 se designa el Biotopo de Leizarán como Zona Especial de Conservación, ZEC río Leizarán –ES2120013-, quedando regulado su uso y conservación por la normativa particular.

El municipio de Urnieta queda afectado por esta zona de protección en una amplia zona localizada en el monte Adarra, correspondiendo la gestión del Biotopo a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes: los cambios de uso que supongan una mejora ecológica o socioeconómica, siempre que no afecte a los objetivos del Biotopo; y la realización de cortas a hecho y la utilización de productos fitosanitarios analizando los impactos de dichas actividades en el ciclo hidrológico tanto en la cantidad del recurso como en la calidad.

Los usos prohibidos son: los usos constructivos, aunque se admiten, previa autorización del órgano gestor, las edificaciones imprescindibles ligadas a las actividades agropecuarias y forestales y de gestión del Biotopo, así como las acciones de restauración de las edificaciones y construcciones actualmente existentes; todo tipo de vertido de residuos sólidos y/o aguas residuales de forma directa a los cauces y al terreno sin previa depuración.

PARQUE NATURAL AIAKO HARRIA. ZONA DE PROTECCIÓN

Por Decreto 241/1995 de 11 de abril (BOPV 105 de 5 de junio de 1995), se declara Parque Natural el área de Aiako Harria –ES2120016-.. El parque natural comprende el área descrita y delimitada en el Plan de Ordenación de los recursos naturales, aprobado por Decreto 240/1995 de 11 de abril; se delimita junto con él, la zona periférica de protección, constituida por una franja de terreno de 200 metros alrededor del límite exterior del parque.

En el Término Municipal de Urnieta, se localiza una pequeña porción de la zona de protección, coincidente con el curso del río Urumea.

La regulación de conservación, protección y usos autorizados y/o prohibidos serán los contenidos en el Decreto citado.

AREAS DE INTERÉS ESPECIAL DEL DESMÁN DEL PIRINEO Y EL VISÓN EUROPEO

Las Áreas de interés especial del desmán del pirineo y visón europeo, corresponden a los ríos Leizarán y Urumea, no expresamente delimitados en la documentación gráfica.

Estas áreas serán reguladas por los correspondientes planes de gestión de ambas especies aprobados por sendas Ordenes Forales de 12 de mayo de 2004 (BOG 100 de 28 de mayo de 2004), en cuyos artículos 9 y 10 respectivamente disponen: “cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable directa o indirectamente sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa”.

AREAS DE INTERÉS ESPECIAL DE LA FLORA

En cuanto a flora de especial protección, se identifican los siguientes ejemplares, no reconocidos expresamente de forma gráfica y que se localizan en zonas igualmente protegidas por otros condicionantes: “Drosera intermedia”, población catalogada en peligro de extinción, localizada en humedales de Adarra-Usabelartza y río Leizarán –LIC ES2120013 y biotopo protegido-; “Huperzia

selago”, población catalogada como rara, localizada en el parque natural Aiako Harria –LIC ES2120016-; “Hymenophyllum tunbrigense”, población catalogada como vulnerable, localizada en el parque natural Aiako Harria –LIC ES2120016- y río Leizarán –LIC ES2120013 y biotopo protegido-; “Trichomanes speciosum”, población catalogada como vulnerable, localizada en el parque natural Aiako Harria –LIC ES2120016- y río Leizarán –LIC ES2120013 y biotopo protegido-; “Stenogramma pozoii”, localizada en zonas umbrosas y húmedas como roquedos, oquedades y taludes.

Estas zonas que contienen poblaciones de flora de especial interés, por su localización, se regirán por las normas de protección propias de los espacios especialmente protegidos donde se encuentran, además de por aquellas zonas de masas forestales autóctonas que cuentan con igual grado de protección.

C.2.- Ámbitos de alto valor agrológico

Se corresponden con los ámbitos de mayor valor agrícola, por lo que procede su preservación, en especial aquellas porciones que conformes explotaciones estratégicas y que no ha sido posible desde este documento confirmar por falta de información.

Zonas consideradas estratégicas para el sector agrario por sus cualidades agronómicas y que se orientan a un desarrollo productivo vinculado al sector primario, de manera que su mantenimiento y preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad se consideran estratégicas para el sector. Territorios con pendientes en cualquier caso menor de 20%.

C.3.- Montes de utilidad pública

Se corresponden con los grandes ámbitos que definen los montes de utilidad pública, regulados en todos los aspectos por la Norma Foral de Montes.

Urnieta cuenta con una extensa superficie de montes de utilidad pública, Ayuntamiento y Diputación. Se incluye información superpuesta de estos ámbitos, regulados de forma específica por la Norma Foral de Montes, en el plano correspondiente.

Las superficies delimitadas corresponden a los siguientes montes:

- Onyi Mendia: 967.400 m²
- Arlegor-Adarra: 3.218.947 m²
- Esolamakil Mendia: 2.510.722 m²
- Monte Franco: 3.416.351 m²

C.4.- Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas

Se trata de ámbitos conformados por masas de bosques o bosquetes de frondosas autóctonas aisladas entre sí, de mediana-pequeña extensión, que procede proteger en atención a las especies o comunidades bióticas que incluyen, mayoritariamente delimitadas en las riberas de las regatas.

Estas formaciones, reductos de la vegetación potencial de Urnieta, son importantes de conservar en perfecto estado ya que a su indudable riqueza florística, faunística y paisajística se une su papel como protectores y equilibradores del medio. Se fomentarán y propiciarán las labores encaminadas a la conservación, mantenimiento y mejora del ecosistema y, sea cual sea su origen, han de ser sometidos a una adecuada gestión, no han de ser alterados ni suprimidos, en todo caso y si se estimase necesario, se debe mejorar y recuperar su estado con el fin de incrementar sus valores actuales.

Se consideran como de especial protección dentro de estos ámbitos delimitados, las zonas donde se localizan hábitats de interés comunitario prioritario, encontrándose los siguientes:

6210. Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos –FESTUCO-BROMETALIA-

6230. Formaciones herbosas con NARDUS, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas.

En el caso de que alguno de los ámbitos grafiados esté sometido a un aprovechamiento, se permitirá el mismo de forma sostenible, asegurando la renovación de los recursos utilizados y siempre bajo el control y la gestión de la Dirección de Montes de la Diputación Foral.

C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas

Ámbitos en los que, dada la existencia de aguas subterráneas, se justifica la determinación de las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, tanto para su preservación como para evitar su contaminación.

Se contemplan las áreas a considerar que poseen vulnerabilidad muy alta, alta y media. Las dos primeras se localizan en los barrios y laderas de Oztaran y Ergoien, mientras que con vulnerabilidad media aparecen manchas dispersas en la zona de Goiburu.

Como criterio general se plantea la prohibición expresa de todas aquellas actividades que sean potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y que por tanto puedan afectar directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas. Serán permisibles y admisibles aquellos usos que no alteren la calidad de las aguas y así se justifique debidamente mediante los estudios correspondientes que recogerán en su caso las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

En relación a las actividades agroforestales, actividades que se desarrollan preferentemente en el suelo no urbanizable objeto de ordenación, se señala que éstas deberán de tener especial atención en la utilización y aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, evitándose aquellas dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos para lo cual se menciona la conveniencia de seguir los criterios del Código de Pruebas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco). Se prohíben expresamente en estos ámbitos los nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, buscándose otros emplazamientos alternativos. En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, y previo el correspondiente estudio que así lo demuestre y el permiso del Organismo pertinente, se deberán de recoger las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias (impermeabilidad de las mismas y otras).

C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos

Este condicionante incide en los cursos de agua y en las márgenes de protección de los mismos no incluidos en la zona global "D.5 cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos", regatas de nivel 00 y escorrentías.

Se extiende al conjunto de los cauces fluviales sujetos a los criterios de preservación y tratamiento establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998, aunque no estén identificados gráficamente en este último Plan, y con independencia de su clasificación urbanística en este Plan General.

C.7.- Suelos potencialmente contaminantes

Suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.

Los suelos afectados por este condicionante son aquellos que se incluyen en la relación contenida en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

C.8.- Corredores ecológicos

Teniendo en cuenta que el objetivo es definir pasillos de potencial movimiento de las especies de mamíferos, se consideran como tales:

- a.- Área de enlace: Adarra-Usabelartza
- b.- Corredores ecológicos de enlace: Aralar-Aiako harria y Adarra-Usabelartza
- c.- Territorio delimitado y afectado por la zona de amortiguación
- d.- Corredores ecológicos, ejes fluviales: río Leitzarán y río Urumea

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en este documento.

C.9.- Áreas erosionables

Áreas que por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

En las zonas con alto riesgo erosivo, se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales en estas zonas.

C.10.- Áreas acústicas

El ruido y la contaminación asociada al mismo, es el objeto de este condicionante; de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, la delimitación de las citadas áreas constituye uno de los mecanismos de respuesta a dicha problemática.

Se contempla este condicionante, no contando actualmente el municipio con un mapa de ruido de la totalidad del territorio; por tanto, deberán realizarse los correspondientes mapas de ruido, la delimitación de las zonas de servidumbre acústica y las zonas de protección acústica especial; a partir de las cuales se habrán de adoptar las medidas de prevención, tratamiento y solución adecuada. El plano correspondiente incluye las zonas de usos globales, además de la delimitación proporcionada por ADIF referida al trazado de la infraestructura ferroviaria, línea Madrid-Irún; debiendo en un futuro incorporarse los mapas correspondientes a la carretera variante y al TAV en ejecución, pendientes de ser elaborados.

En todos los casos se prevé su regulación y tratamiento de conformidad con los criterios establecidos tanto en la normativa sectorial vigente como en este Plan.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el planeamiento pormenorizado a elaborar en desarrollo del Plan General, deberá contar con el correspondiente estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluación acústica que permita prever el impacto acústico global de la zona.

C.11.- Áreas con servidumbre aeronáutica

La totalidad del municipio cuenta con una servidumbre aeronáutica. En todos los casos se prevé su regulación y tratamiento de conformidad con los criterios establecidos tanto en la normativa sectorial vigente.

II.8.- Criterios y propuestas en materia de patrimonio urbanístico y natural

La preservación de los bienes y la determinación de las medidas adecuadas para su conservación, es uno de los objetivos de este documento.

La diferente naturaleza de estos bienes, conlleva diferentes alternativas de preservación y de normativa para la consecución del objetivo previsto:

* Espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico: la relación de estos elementos se incluye en el documento específico de "Catálogo" de este documento, planteándose como una relación abierta en el sentido de que será el propio Ayuntamiento el que gestionará el documento y por tanto estudiará más pormenorizadamente la relación expuesta. La preservación de estos elementos y las posibles actuaciones, vendrán condicionadas por la normativa vigente en la materia, además de la normativa incluida en este documento.

* Espacios y elementos de interés arqueológico: la relación de estos elementos se incluye igualmente en el documento específico de "Catálogo" de este documento.

* Hábitats de vegetación de interés; arbolado, parques y jardines urbanos: será la administración municipal la que realice un estudio pormenorizado de los elementos naturales de interés que deberán en cualquier caso ser preservados, de acuerdo a los criterios que se establecerán desde la propia administración municipal.

II.9.- Criterios y propuestas de carácter medioambiental

Uno de los objetivos fundamentales de este documento es la preservación y protección del medio ambiente; de esta forma, los desarrollos previstos se justifican desde la perspectiva de su adecuación a la idea y objetivo del desarrollo sostenible, de acuerdo con lo expuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo.

De conformidad con lo establecido en la Ley general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1.998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2.003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental; además de lo estipulado en

la Ley de 28 de abril de 2.006, este documento de Plan general ha de ser objeto de la correspondiente evaluación ambiental.

La consecución de los objetivos para la preservación medioambiental, se materializa en varios tipos de medidas diversas que se exponen a continuación:

* Previsiones de integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales de carácter rural.

* Con las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, que incide en la protección del medio ambiente en particular.

* Con las propuestas de esta naturaleza contenidas de forma pormenorizada en cada una de las Normas Particulares de los diferentes Ámbitos de Intervención Urbanística.

* Con las previsiones de esta naturaleza a incluir y regular en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

II.10.- Clasificación urbanística

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2.006, se propone la clasificación de los terrenos del municipio, con la consiguiente integración de los mismos en las distintas clases de suelo, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

II.10.1.- Suelo urbano

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

La superficie total es de 1.137.244 m², lo que representa el 5,00% del total del término municipal; correspondiendo 902.819 m² a los diferentes Ámbitos de Intervención Urbanística delimitados expresamente, destinados a usos lucrativos –usos residenciales y actividades económicas- y 234.425 m² a sistemas generales de espacios libres y equipamientos integrados en la trama actual.

De acuerdo con la legislación citada, dentro de esta clase de suelo se han de diferenciar las dos categorías siguientes:

Suelo urbano consolidado

Se consideran los terrenos clasificados y categorizados que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

A.- Terrenos urbanizados y edificados que, en atención a su adecuación a la ordenación urbanística pormenorizada planteada en cada supuesto, se consolidan en su estado actual tanto en este planeamiento general como en el planeamiento de desarrollo a redactar, sin perjuicio de posibles reajustes a la baja de la edificabilidad autorizada en los mismos.

B.- Terrenos edificables y no edificados que reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.

C.- Terrenos edificables y no edificados que no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente.

D.- Terrenos que, en atención a su destino urbanístico no son edificables, cuando menos de forma significativa y protagonista, están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización. En concreto, terrenos destinados a usos dotacionales públicos en los que no se prevé ninguna edificación o la edificación correspondiente tiene escasa o nula relevancia, como terrenos destinados a viarios o espacios libres urbanos.

E.- Terrenos que en atención a su destino urbanístico, no son edificables, cuando menos de forma significativa y protagonista, y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de

edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

La categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de la ordenación pormenorizada.

Suelo urbano no consolidado

Se considerarán como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en el artículo "11.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, se diferencian, a su vez, las dos subcategorías siguientes:

* Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

* Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada existente.

La previsión de integración de los suelos urbanos no consolidados en una u otra subcategoría tendrá a todos los efectos la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo "11.3.b.1" de la citada Ley, se identifican expresamente como tales bien en el plano "Ordenación urbanística pormenorizada. Ejecución de la ordenación urbanística" del documento "E. Planos" de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Se considerarán como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo "11.3.b.2" de la citada Ley.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categoría y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Eso sí, siempre que el uso preexistente y el previsto a futuro sea el mismo, la existencia del citado incremento de edificabilidad ponderada se entenderá condicionada a la existencia de un incremento de edificabilidad urbanística. A su vez, en el supuesto de cambio de uso, se estará a lo que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los correspondientes usos.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada, bien en el propio planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

La categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de la ordenación pormenorizada.

II.10.2.- Suelo urbanizable

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

Los suelos así delimitados en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, incluyen:

* Aquellos terrenos afectados por desarrollos en proceso de transformación a partir del planeamiento general previo y que por estar sin ejecutar sus previsiones deba ser considerado como suelo urbanizable. Otras actuaciones recientemente acabadas se consideran por su parte como suelo urbano consolidado, aunque sus urbanizaciones no estén definitivamente recepcionadas por el

Ayuntamiento, aunque si concluidas y ocupadas las viviendas resultantes –es el caso del ámbito de Langarda-.

* Los terrenos afectados por nuevos desarrollos urbanísticos cuya ejecución no ha sido iniciada, categoría donde se incluyen ámbitos urbanizables destinados a desarrollos de carácter lucrativo – usos residenciales, actividades económicas-, como aquellos destinados a dotaciones públicas integrados en la red de sistemas generales o locales, en cualquier caso al servicio del municipio.

* La superficie total de los suelos clasificados como suelo urbanizable sectorizado alcanza una cuantía de 455.849 m², representando el 2,00% de la totalidad del municipio.

Los suelos así delimitados en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, incluyen:

* Aquellos terrenos que se delimitan y en los que está prevista su transformación desde el planeamiento general, pero que cuentan con unos condicionantes que impiden actualmente su programación y previsiones concretas de ordenación.

* Su futuro desarrollo implica inicialmente el cumplir con los condicionados impuestos y a partir de esto, el promover un Plan de Sectorización que fije las condiciones y determinaciones concretas.

* La superficie total de los suelos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado alcanza una cuantía de 36.397 m², representando el 0,16% de la totalidad del municipio; esta superficie se verá incrementada con la definitiva delimitación que contenga el Plan de Sectorización del A.I.U. 29 Saletxeberri.

II.10.3.- Suelo no urbanizable

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en atención a sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos y los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Su superficie total es de 21.122.755 m², representando el 92,84% del municipio; en esta superficie se incluyen aquellos suelos integrados en el suelo no urbanizable en sus diferentes zonas, en una cuantía de 20.650.731 m² -90,76% de la totalidad del municipio-; y los integrados en la red de sistemas generales viarios y ferroviarios, con un total de 472.024 m² -2,07% de la totalidad del municipio-.

II.10.4.- Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos y urbanizables. Cargas de urbanización

A los efectos de la determinación tanto de los derechos y deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización, se ha de estar a lo establecido en la legislación vigente, así como en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo que se promueva posteriormente.

Se relacionan una serie de cuestiones a tener en cuenta:

* En cuanto al régimen de propiedad de los suelos urbanos no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización y en suelos urbanizables, se estima razonable considerar los referidos derechos y deberes urbanísticos como propios y/o asociados a los correspondientes desarrollos urbanísticos de esa naturaleza, con independencia de que, además, tengan la condición de derechos y deberes bien de los propietarios de los terrenos afectados, bien de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística.

* Se han de considerar como deberes y cargas de los desarrollos urbanísticos el cumplimiento de las medidas de tratamiento y preservación de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística regulados en este documento en cada uno de los ámbitos afectados por dichos desarrollos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en donde deba materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.

Cuando los desarrollos urbanos planteados conlleven la eliminación y/o reducción de por ejemplo, áreas de vegetación de interés, procede considerar la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias planteadas para esos casos como carga de urbanización vinculada a los correspondientes desarrollos urbanísticos.

Algo similar cabe indicar en cuanto a la ejecución de medidas generales diversas de las asociadas a las propias edificaciones que se consideren adecuadas para eliminar y/o minimizar la contaminación

acústica (colocación de pantallas antirruído u otras), a los efectos de la cumplimentación de los consiguientes criterios de calidad.

* Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad son los establecidos en las disposiciones legales vigentes.

* En situaciones particulares, una serie de tareas de abono y ejecución de determinadas obras y actuaciones previstas en terrenos clasificados de diversas maneras, incluso como suelo no urbanizable, pueden ser consideradas como deberes y cargas asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en suelos urbanos y urbanizables; en la medida que las tareas requeridas estén al servicio de los desarrollos previstos.

Será el caso de obras particulares en cuanto a viario e infraestructuras de servicios fundamentalmente, que deberán ser realizadas fuera del propio ámbito de la unidad de ejecución: soterramiento de líneas eléctricas, obras en cuanto a saneamiento u otras, de completar la trama para una adecuada conexión de las nuevas infraestructuras hasta las redes generales existentes.

II.11.- Ejecución de la ordenación urbanística

La ejecución urbanística es el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y posteriormente materializadas en diferentes fases consecutivas y diferenciadas como son la redacción de los diferentes documentos urbanísticos y técnicos necesarios –Plan General, planeamiento pormenorizado a promover para su desarrollo, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, proyecto de obras de urbanización, proyectos de edificación- y la posterior materialización que se concreta en obras de urbanización, ejecución de las edificaciones u otros, etc.

II.11.1.- Ejecución urbanística con rango de ordenación estructural

Previsiones que tiene la finalidad de determinar:

a.- La secuencia y estrategia de ejecución de la totalidad de los desarrollos previstos, en especial aquellos que son objeto de actuaciones integradas.

Su objetivo fundamental es el de determinar los criterios de programación temporal, económica, urbanística, etc. de los procesos de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, especialmente las que sean objeto de actuaciones integradas como las dotaciones públicas de carácter estructural proyectadas; infraestructuras viarias, ferroviarias, de servicios urbanos, equipamientos, etc.

Con carácter general, no se acomete con el rango de ordenación estructural la delimitación precisa de los ámbitos de actuación integrada, debiendo ser delimitadas con posterioridad, en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento pormenorizado a promover. Igualmente, se sigue este criterio en la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, que deberán ser planteadas con posterioridad.

b.- La secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluidas las pautas para su adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de actuación, tanto a los efectos de su programación como de la obtención de los terrenos afectados y de la ejecución y abono de las obras.

c.- Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan general en los supuestos en los que se prevé su formulación.

II.11.2.- Ejecución urbanística con rango de ordenación pormenorizada

En aquellos casos en los que este documento define o sugiere la ordenación pormenorizada de los correspondientes suelos, la misma se complementa con la determinación de las previsiones de ejecución siguientes:

a.- La delimitación y/o identificación de los ámbitos objeto de actuaciones integradas, conformados tanto por terrenos incluidos en ellos como por aquellos otros adscritos a los mismos, a los efectos de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

Esta previsión se complementa con, en su caso y siempre que se estime adecuado, la fijación de los correspondientes criterios para la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan General.

Complementariamente, también con carácter general, en todos aquellos casos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, se remite la delimitación de aquellos ámbitos a dicho planeamiento.

b.- La identificación de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, objeto de actuaciones de dotación. La identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

c.- La identificación de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano consolidado, sujetos a actuaciones aisladas. La identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

d.- La determinación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos, sin perjuicio de su actualización en los posteriores proyectos de equidistribución.

II.11.3.- La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística

Con independencia de su determinación en el propio planeamiento urbanístico o en fase de ejecución de la ordenación establecida en el mismo, se plantea la regulación o tratamiento de la edificabilidad a los efectos de su adjudicación a partir de las siguientes premisas terminológicas, siempre según los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo:

a.- La edificabilidad ponderada: es equivalente a la edificabilidad resultante de la aplicación sobre la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito, de los coeficientes de ponderación u homogeneización, de los usos previstos en el mismo.

Se plantea su determinación en el proyecto de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución, con las siguientes salvedades:

* En los ámbitos sujetos a actuaciones integradas, se procederá a su determinación bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución, sin descartar su definición en el propio planeamiento que defina la ordenación pormenorizada, siempre que se estime oportuno.

* Tratándose de suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada en los que no proceda la delimitación de una unidad de ejecución, ni la formulación de un proyecto de equidistribución, se plantea la determinación de la edificabilidad ponderada, en caso de ser necesario, en el propio proyecto de edificación o en proyecto complementario; siempre con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

* En el supuesto al que se hace referencia en el artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo, la edificabilidad ponderada debe ser definida en el documento urbanístico que, dentro de un mismo sector o área, delimite dos o más unidades de ejecución, o contenga previsiones que impliquen un resultado como ése.

b.- La edificabilidad media: es equivalente a la edificabilidad resultante de la división entre la edificabilidad ponderada de un ámbito determinado y la superficie computable del mismo a los efectos de su distribución entre los propietarios y la administración afectados. Su determinación se realizará en el mismo documento en que se fije la edificabilidad ponderada.

II.11.4.- Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística

1.- Criterios generales de identificación y delimitación:

Estos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente; conformados en cada caso por el conjunto de los terrenos asociados a cada una de las modalidades o tipos de actuación regulados en dicha legislación: actuaciones aisladas –AA-; actuaciones de dotación –AD-; actuaciones integradas –AI-; actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales –ADP-.

Se plantea la delimitación de esos ámbitos de conformidad con el conjunto de los siguientes criterios:

a.- Se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por los adscritos a los mismos.

b.- Se incluyen en esos ámbitos o se adscriben a los mismos todos los terrenos asociados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicas, como de su continuidad o discontinuidad espacial.

En concreto, se adscriben, incluyen y/o vinculan en dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a los citados desarrollos, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la administración, como a los de la ejecución y abono de las correspondientes obras.

Con carácter general, el conjunto de los terrenos de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares dotacionales locales asociados a un determinado desarrollo urbano han de vincularse a un mismo ámbito de ejecución urbanística, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

En todo caso, siempre que se considere conveniente y se justifique debidamente, la inclusión y/o adscripción en los consiguientes ámbitos de ejecución urbanística de los terrenos en los que deban materializarse las dotaciones de sistemas generales y locales, en la medida y de la forma que se indica en cada una de las Normas Particulares, podrá ser sustituida por la correspondiente indemnización y/o compensación económica.

c.- También han de entenderse incluidos y/o adscritos a esos ámbitos los terrenos en los que deban materializarse las medidas de tratamiento, preservación, etc. de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y afectados por los desarrollos urbanísticos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en los que deban materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.

En todo caso, siempre que se considere conveniente y se justifique debidamente, la inclusión y/o adscripción en los consiguientes ámbitos de ejecución urbanística de los terrenos en los que deban materializarse las indicadas medidas, podrá ser sustituida por la correspondiente indemnización y/o compensación económica.

d.- La consecución de los objetivos planteados, justificará la delimitación de ámbitos de ejecución continuos o discontinuos.

Tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos se conforman mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos. Las decisiones adecuadas se toman en este documento de Plan General, o deberán ser adoptadas en las fases posteriores del proceso urbanístico, en atención a la idoneidad de una u otra solución a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

Tratándose de suelos urbanizables espacialmente continuos, las correspondientes unidades de ejecución se conformarán mediante la integración de aquellos a éstas, mediante su integración. En los supuestos de discontinuidad espacial, los citados terrenos serán adscritos a esos ámbitos de ejecución.

2.- Ámbitos de actuación integrada –AI–:

Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan, deberán adecuar su delimitación siguiendo las siguientes pautas:

* Ha de adecuarse a las previsiones de programación y ejecución general establecidas con rango de ordenación estructural en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanística; tanto se proceda a su delimitación en este mismo Plan como en el planeamiento de desarrollo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada.

* Se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada y por lo tanto, habrá de realizarse simultáneamente a la misma.

En los ámbitos o subámbitos que este Plan determina la ordenación pormenorizada, ésta se complementa con la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada y con ese rango normativo.

Por su parte, se plantea su delimitación en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan, siempre que se prevea la formulación del mismo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada. En estos casos, es posible que dentro de los ámbitos afectados por el correspondiente planeamiento pormenorizado se encuentren tanto terrenos que en atención a su clasificación y categorización deban vincularse a la modalidad de actuaciones integradas, como otros sujetos a otras modalidades de actuación –aisladas, de dotación, etc.–. Estas situaciones se producirán en todo caso en ámbitos urbanos que deban ser objeto de planeamiento especial con el citado fin.

* La salvedad más importante está relacionada con la delimitación de ámbitos de actuación integrada en este Plan, aún cuando se remita la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada al planeamiento a promover en su desarrollo, siempre que se cumpla como mínimo, la condición siguiente: que el ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado no se extienda al conjunto de los terrenos que se proponen integrar y/o adscribir al mismo ámbito de actuación integrada, siendo la extensión de éste superior a la de aquel.

El hecho de que el ámbito de intervención y decisión del planeamiento pormenorizado no se extienda al conjunto del ámbito de actuación integrada, justifica la delimitación de éste en el Plan General.

* Con carácter general, la delimitación de los ámbitos de actuación integrada realizada y sugerida en este Plan, constituye un referente mínimo a ese respecto, sin que deban descartarse hipótesis de reajuste al alza de los mismos, bien mediante la integración o en su caso adscripción de otros terrenos en ellos, siempre que se adecuen a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente; bien mediante el tratamiento unitario de dos o más ámbitos que ahora se consideran de forma diferenciada y autónoma. Queda prohibida la exclusión de los mismos de terrenos que el planeamiento, incluido este Plan, propone integrar y/o adscribir a ellos.

Siempre que se justifique su conveniencia e idoneidad, han de entenderse posibles y abiertos, supuestos como los siguientes: integración y/o adscripción de otros terrenos; delimitación de un único ámbito de actuación integrada con dos o más considerados como independientes en este Plan, etc.

* En las correspondientes y posteriores fases del proceso urbanístico y en particular en lo concerniente a la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución, los ámbitos de actuación integrada han de ser asimismo identificados como ámbitos de distribución de la edificabilidad proyectada. Esos sí, no por eso dichos ámbitos de actuación integrada han de ser considerados, conceptualmente, como ámbitos de distribución de la edificabilidad, en la medida que no lo son. Precisamente por ello, sin perjuicio de las correspondientes salvedades debidamente justificadas, en las posteriores y consiguientes fases del proceso urbanístico, dichos ámbitos han de ser considerados e identificados como unidades de ejecución.

La relación propuesta de posibles ámbitos de actuación integrada, cuya definitiva y precisa identificación y delimitación deberá ser determinada en fases posteriores del proceso urbanístico y concretamente en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado, es la que se expone en el cuadro adjunto. Será por tanto una relación orientativa, carente de valor normativo al tiempo que abierta, en la medida en que podrá ser complementada y/o reajustada en el futuro, incluso en lo referente a la delimitación de este tipo de ámbitos.

Los datos referidos a la edificabilidad, no incluye la edificabilidad correspondiente a aquellas edificaciones consolidadas expresamente por el Plan General. Los datos pormenorizados se incluyen en todos los casos en cada una de las Normas Particulares.

RELACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA –AI-

ÁMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m ² -	EDIFICABILIDAD –m ² (t)-		
		Residencial	Act. económicas	TOTAL
AI.17. Mañero	2.320	2.600	-	2.600
AI.24-25. Ergoien	16.728	-	10.800	10.800
AI.27. Ermotegi	16.913	12.500	-	12.500
AI.28. Miravalles	77.908	-	47.000	47.000
AI.30. Urkain Berri	124.284	-	75.000	75.000
AI.31. Azkarate	89.610	47.880	-	47.880
AI.32. Babilonia	65.230	36.400	-	36.400
AI.33. Trankatx	32.020	17.000	-	17.000

3.- Ámbitos objeto de actuaciones de dotación –AD-:

Ámbitos conformados por los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se han de considerar vinculados a este tipo de ámbitos, tanto los directamente afectados por el indicado incremento de edificabilidad, como los destinados o asociados a las correspondientes

dotaciones públicas que de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan General, deban entenderse vinculados al citado incremento.

4.- Ámbitos de actuación aislada –AA-:

Están conformados por los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para ser considerados como suelo urbano consolidado. De esta forma se considerarán:

- Los solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación.

- Las parcelas susceptibles de edificación que solo requieran, para la adquisición de la condición de solar la realización, previa o simultánea a la edificación, de las obras de urbanización complementarias.

5.- Ámbitos de ejecución de dotaciones públicas –ADP-:

Los ámbitos de ejecución de dotaciones públicas están conformados por terrenos de diferentes índoles y destinados a ejecutar previsiones diversas:

* Ámbitos de suelo urbano que deberán albergar operaciones de reestructuraciones en cuanto a sistemas viarios y otros: con carácter general los suelos son públicos y destinados a resolver modificaciones en cuanto a viarios (calle Idiazabal, plaza San Juan y otros); así como previsiones de ejecución de aparcamientos bajo rasante en espacios de plazas existentes, operaciones que conllevan una recuperación de estos espacios para ser destinados al uso peatonal.

Puede ocurrir que en determinadas actuaciones se vean afectados suelos privados; en estos casos, la administración actuará mediante expropiación de los terrenos necesarios para la consecución de los fines previstos.

* En cuanto a los sistemas de espacios libres y otras dotaciones, tanto generales como locales se dan igualmente diferentes casuísticas:

Por una parte aquellos ámbitos cuyos terrenos quedan en este Plan adscritos a alguna actuación prevista, como la consecución del A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka, que quedan expresamente vinculados a nuevos desarrollos con destino a usos residenciales previstos en suelo urbanizable.

En otros supuestos, se prevé la intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención por la administración de los correspondientes terrenos.

En algunos casos, la intervención expropiatoria puede ser planteada con carácter diferenciado e independiente, sin relación alguna con desarrollos urbanísticos. Se trata, en concreto, de expropiaciones que inciden en ámbitos de ejecución de dotaciones públicas, en donde las responsabilidades de ejecución y abono de este tipo de actuaciones ha de entenderse propia de la administración.

En otros, los terrenos afectados por dichas intervenciones expropiatorias pueden estar incluidos, junto con otros, en ámbitos de actuación integrada; en estos casos, la expropiación tiene como fin anticipar la obtención de los citados terrenos.

II.11.5.- Los coeficientes de ponderación de usos

La vigente legislación urbanística prevé la determinación, en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada, de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

Se propone el acometer esta tarea a partir de los parámetros que se exponen a continuación:

a.- Con carácter general, su determinación ha de adecuarse a los criterios de valoración establecidos en la legislación urbanística vigente; debiendo ser objeto de la debida atención los criterios reguladores de la fijación del valor residual del suelo en las viviendas protegidas.

b.- Con carácter general, se plantea la determinación de los coeficientes a aplicar en los nuevos desarrollos a partir de la identificación y/o delimitación de los ámbitos territoriales de referencia de acuerdo a los siguientes criterios:

* El conjunto de un Ámbito de Intervención Urbanística delimitado conforma un único ámbito territorial de referencia.

* Los coeficientes podrán ser actualizados y/o adaptados a los concretos y particulares condicionantes y características de los ámbitos bien de ordenación y/o planeamiento pormenorizado, bien de ejecución que se delimiten.

c.- Se estima conveniente la utilización de una concreta tipología como referente general de comparación en todos los casos. Por tanto, se considera que la edificabilidad urbanística vinculada al régimen de la vivienda de protección oficial de régimen general puede ser el uso de referencia en todos los casos.

Por una parte, constituye un referente tipológico y económico que permite comparar y contrastar los coeficientes de unos y otros Ámbitos de Intervención Urbanística. El hecho de que su valor económico (valor de repercusión del suelo) sea en todos los casos el mismo, hace que sea un referente adecuado.

Por otra, la actualización anual de los valores económicos de la vivienda de protección oficial, constituye un referente general de actualización, también de los restantes usos sujetos a coeficientes de ponderación, cuyo valor no ha de ser desestimado, aún reconociendo que puede resultar excesivamente limitado y corto.

Definidos a partir de estas premisas generales, los coeficientes de ponderación de usos son los expuestos en el cuadro que se expone a continuación:

USO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
VIVIENDA	
Vivienda de protección oficial – VPO-	1,0
Vivienda tasada de régimen general –VT-	2,1
Vivienda tasada de régimen especial –VTM-	2,6
Vivienda libre –VL- (a.1)	7,1
Vivienda libre –VL- (a.2)	7,1
Vivienda libre –VL- (a.3.1)	7,1
Vivienda libre –VL- (a.3.2)	7,1
Vivienda libre –VL- (a.4)	7,3
INDUSTRIAL	2,2
TERCIARIO EN EDIFICACION EXENTA	1,8
COMERCIAL EN PLANTA BAJA	3,0
GARAJES	
Vinculados a VPO	0,4
Vinculados a VT	0,5
Vinculados a VTM	0,5
Vinculados a VL y actividades económicas	0,7

II.11.6.- Proyectos de obras de urbanización

Las previsiones anteriores se complementan con los criterios de elaboración de los proyectos necesarios para la determinación y ejecución de las obras de urbanización proyectadas, en particular en lo referente a la delimitación de los ámbitos afectados por los mismos y a la identificación del tipo de proyecto a elaborar y promover con esa finalidad:

a.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2.006.

b.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la misma Ley, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias en las actuaciones aisladas.

c.- Restantes proyectos de obras regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

Los criterios de formulación de los proyectos son los establecidos en la citada Ley, así como los que se determinan en su desarrollo en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este Plan General.

II.11.7.- Programación de la ordenación urbanística

Para la ejecución del Plan General se prevé un horizonte temporal de 8 años, sin perjuicio de la vigencia indefinida del mismo.

La valoración de la actual situación urbanística de Urnieta plantea la conveniencia de agilizar este proceso en lo posible, compatibilizando el garantizar una adecuada toma de decisiones y la participación pública con la respuesta más inmediata posible a las demandas detectadas. En este sentido, es fundamental para el desarrollo y ejecución de las previsiones en determinados ámbitos la resolución de los sistemas generales de comunicaciones, Variante de la carretera GI-131 recientemente ejecutada y tren de alta velocidad, por la incidencia que tienen en los desarrollos previstos.

Las ordenaciones urbanísticas tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, donde se prevea la elaboración de planeamiento pormenorizado se programa de la siguiente manera:

SUELO URBANO

- * A.I.U. 1.- Casco antiguo. ADP.1.1: recuperación de plaza San Juan como espacio peatonal
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana. Espacio libre
 - Plazo previsto: No se prevé
 - Iniciativa: Pública. Ayuntamiento de Urnieta
 - Interacciones: la ordenación y ejecución dependerá de la reordenación del tráfico en la zona
- * A.I.U. 1.- Casco antiguo. ADP.1.2: instalación de ascensor
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana. Comunicación
 - Plazo previsto: No se prevé
 - Iniciativa: Pública. Ayuntamiento de Urnieta
 - Interacciones: la ordenación y ejecución dependerá de la reordenación de las líneas eléctricas
- * A.I.U. 4.- Urraca -reforma parcela equipamiento, actual Instituto-
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana –ADP.4-. Equipamiento
 - Plazo previsto: No se prevé
 - Iniciativa: Pública. Ayuntamiento de Urnieta
 - Interacciones: la ejecución dependerá en el tiempo de la ejecución del nuevo Instituto en el A.I.U. 32.- Babilonia, que podrá adelantarse al planeamiento previsto en este ámbito.
- * A.I.U. 11.- Deportivo -ampliación y/o remodelación de las instalaciones-
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana –ADP.11-. Equipamiento
 - Plazo previsto: No se prevé
 - Iniciativa: Pública. Ayuntamiento de Urnieta
- * A.I.U. 17.- Mañero –uso residencial-
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana –AI.17-
 - Plazo previsto: A partir de la aprobación definitiva del Plan General
 - Iniciativa: Privada
- * A.I.U. 24.- Oianume y A.I.U. 25.- Ergoien –uso actividades económicas-
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana –AI.24-25-
 - Plazo previsto: A partir de la aprobación definitiva del Plan General
 - Iniciativa: Privada
- * A.I.U. 27.- Ermotegi –uso residencial-
 - Planeamiento previsto: Plan Especial de Ordenación Urbana –AI.27-
 - Plazo previsto: A partir de la aprobación definitiva del Plan General
 - Iniciativa: Privada

- Interacciones: la ejecución de la rotonda prevista de acceso, deberá ser resuelta por este ámbito y por el A.I.U. 32.- Babilonia

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

* A.I.U. 28.- Miravalles –actividades económicas-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.28-
- Plazo previsto: Primer cuatrienio de vigencia del Plan General
- Iniciativa: Privada y/o pública

* A.I.U. 30.- Urkain berri –actividades económicas-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.30-
- Plazo previsto: Segundo cuatrienio de vigencia del Plan General
- Iniciativa: Privada y/o pública

* A.I.U. 31.- Azkarate –residencial-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.31
- Plazo previsto: Segundo cuatrienio de vigencia del Plan General
- Iniciativa: Privada

* A.I.U. 32.- Babilonia –residencial-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.32-
- Plazo previsto: Primer cuatrienio de vigencia del Plan General
- Iniciativa: Privada
- Interacciones: la ejecución de la rotonda prevista de acceso, deberá ser resuelta por este ámbito y por el A.I.U. 27.- Ermotegi

* A.I.U. 33.- Trankatx –residencial-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.33-
- Plazo previsto: Segundo cuatrienio de vigencia del Plan General
- Iniciativa: Privada

* A.I.U. 34.- Trankaxko erreka –SG. parque urbano-

- Planeamiento previsto: ADP.34. Proyecto de urbanización y obras
- Plazo previsto: No se prevé
- Iniciativa: Pública
- Interacciones: Los terrenos del parque se adscriben para su obtención, a tres Ámbitos de Intervención Urbanística: A.I.U. 31 Azkarate, A.I.U. 32 Babilonia y A.I.U. 33 Trankatx, por lo tanto deberá contarse previamente con la titularidad de los terrenos.

* A.I.U. 35.- Parque Lekun –SL. parque urbano-

- Planeamiento previsto: ADP.35. Proyecto de urbanización y obras
- Plazo previsto: No se prevé
- Iniciativa: Pública
- Interacciones: Los terrenos del parque serán aportados por las actuaciones a ejecutar en suelo urbano no consolidado que no cuenten con superficie suficiente para cumplimentar la dotación de espacios libres de carácter local en el ámbito y/o subámbito.

* A.I.U. 36.- Parque Goimendi –SG. parque urbano-

- Planeamiento previsto: ADP.36. Proyecto de urbanización y obras
- Plazo previsto: No se prevé
- Iniciativa: Pública
- Interacciones: Los terrenos del parque serán aportados por las actuaciones a ejecutar en suelo urbano no consolidado que no cuenten con superficie suficiente para cumplimentar la dotación de espacios libres de sistema general en el ámbito y/o subámbito.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

* A.I.U. 29.- Saletxeberry –actividades económicas-

- Planeamiento previsto: Plan Parcial –AI.29-
- Plazo previsto: No se prevé
- Iniciativa: Privada
- Interacciones: su desarrollo queda condicionado a la ejecución de las obras correspondientes del tren de alta velocidad, que en este punto discurre en viaducto.

OTRAS ACTUACIONES

- * Tren de alta velocidad: Ministerio de Fomento, en ejecución
- * Nuevo apeadero del ferrocarril y paso inferior entre andenes. Ministerio de Fomento
- * Reestructuración del viario interno de los barrios residenciales, con la consiguiente revegetación y recuperación de zonas para destinarlas a espacios libres: podrán ejecutarse sin imponer plazos, puesto que son actuaciones e inversiones municipales y es el propio Ayuntamiento quien deberá programarlas.
- * Reestructuración y urbanización de la calle Idiazabal: podrá ejecutarse sin imponer plazos ni condiciones. Iniciativa municipal.
- * Urbanización plaza San Juan: podrá ejecutarse sin imponer plazos, puesto que es una actuación con inversión municipal y es el propio Ayuntamiento quien deberá programarla, dependiendo en cualquier caso de la reestructuración del viario de toda la zona.
- * Ejecución de aparcamientos bajo rasante: este tema, así como la reestructuración del espacio destinado a circulación rodada y aparcamientos, deberá ser objeto de un estudio pormenorizado y específico. Iniciativa municipal.

II.12.- Cuadros de características de la ordenación

II.12.1.- Clasificación del suelo

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE –m ² -	% SUPERFICIE TOTAL
SUELO URBANO	1.137.244	5,00
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	455.849	2,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	36.397	0,16
SUELO NO URBANIZABLE	21.122.755	92,84
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	22.752.245	100,00

II.12.2.- Zonificación global término municipal

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE –m ² -	% SUPERFICIE TOTAL
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL	530.508	2,33
B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	733.324	3,22
D.1. ESPECIAL PROTECCIÓN	1.381.352	6,07
D.2. MEJORA AMBIENTAL	316.087	1,39
D.3. FORESTAL	11.802.265	51,87
D.4. RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA	7.207.685	31,68
D.5. CAUCES FLUVIALES Y ZONAS PROTECCIÓN	(1)	(1)
E.1. SG. REDES VIARIAS	349.730	1,54
E.2. SG. REDES FERROVIARIAS	122.294	0,54
F.1. SG. ESPACIOS LIBRES	215.951	0,95
G. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	93.049	0,41
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	22.752.245	100,00

(1) La superficie correspondiente a estas zonas se contabilizan dentro de las zonas donde se localizan

II.12.3.- Zonificación global de los Ámbitos de Intervención Urbanística y SG. de comunicaciones

A.I.U.	A	B	E.1	E.2	F.1	G	TOTAL
A.I.U. 1	18.266	-	602	-	-	3.242	22.110
A.I.U. 2	5.240	-	326	-	-	-	5.566
A.I.U. 3	-	-	-	-	-	7.556	7.556
A.I.U. 4	34.246	-	2.727	-	-	2.535	39.508
A.I.U. 5	-	-	-	-	-	5.442	5.442
A.I.U. 6	24.235	-	2.223	-	-	956	27.414
A.I.U. 7	15.570	-	736	-	-	-	16.306
A.I.U. 8	11.344	-	1.560	-	-	-	12.904
A.I.U. 9	5.317	-	817	-	-	-	6.134
A.I.U. 10	62.059	-	3.109	-	28.348	-	93.516
A.I.U. 11	-	-	391	-	-	32.739	33.130
A.I.U. 12	-	-	-	-	67.562	-	67.562
A.I.U. 13	6.252	-	959	-	-	324	7.535
A.I.U. 14	19.616	-	1.605	-	-	4.402	25.623
A.I.U. 15	10.895	-	458	-	-	-	11.353
A.I.U. 16	26.406	-	1.488	-	-	-	27.894
A.I.U. 17	1.858	-	462	-	-	-	2.320
A.I.U. 18	2.850	-	-	-	-	-	2.850
A.I.U. 19	73.646	-	1.371	-	53.866	-	128.883
A.I.U. 20	-	3.412	-	-	-	-	3.412
A.I.U. 21	-	15.484	-	-	-	-	15.484
A.I.U. 22	-	-	297	-	-	27.453	27.750
A.I.U. 23	-	346.241	15.283	-	-	-	361.524
A.I.U. 24	24.133	-	899	-	-	-	25.032
A.I.U. 25	-	129.598	1.420	-	-	-	131.018
A.I.U. 26	10.813	-	1.692	-	-	-	12.505
A.I.U. 27	15.298	-	1.615	-	-	-	16.913
TOTAL S.U.	368.044	494.735	40.040	-	149.776	84.649	1.137.244
A.I.U. 28	-	77.908	-	-	-	-	77.908
A.I.U. 30	-	124.284	-	-	-	-	124.284
A.I.U. 31	82.460	-	7.150	-	-	-	89.610
A.I.U. 32	50.146	-	6.684	-	-	8.400	65.230
A.I.U. 33	29.858	-	2.162	-	-	-	32.020
A.I.U. 34	-	-	622	-	31.133	-	31.755
A.I.U. 35	-	-	-	-	21.246	-	21.246
A.I.U. 36	-	-	-	-	13.796	-	13.796
TOTAL S.UR. SECTORIZADO	162.464	202.192	16.618	-	66.175	8.400	455.849
A.I.U. 29	-	36.057	340	-	-	-	36.397
TOTAL S.UR. NO SECTORIZ.	-	36.057	340	-	-	-	36.397
TOTAL A.I.U.	530.508	732.984	56.998	-	215.951	93.049	1.629.490

SG.viario	-	-	293.072	-	-	-	293.072
SG.ferroviario	-	-	-	122.294	-	-	122.294
TOTAL SG. com.	-	-	293.072	122.294	-	-	415.366
TOTAL	530.508	733.324	350.410	122.294	215.951	93.049	2.045.536

II.12.4.- Cuantificación de los usos residenciales

NÚMERO DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN EXISTENTE Y EN PROYECTO:

	Viv. libre	Viv. VPO	Viv. tasada	TOTAL	Población	Tamaño medio
EXISTENTES						
Nº	1.736	258	377	2.371	6.162	2,60
% total	73,22	10,88	15,90			
PROYECTO						
Nº	320	555	219	1.094	3.063	2,80
%	29,25	50,73	20,02			
TOTALES						
Nº	2.056	813	596	3.465	9.225	2,66
%	59,34	23,46	17,20			

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PREVISTA EN LOS NUEVOS ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL:

Ámbito de Intervención	Edificabilidad existente -sustitución-	Edificabilidad urbanística en proyecto			
		Viv. libres	Viv. VPO	Viv. tasadas	TOTAL
SUELO URBANO					
A.I.U.17 Mañero	-	1.560	520	520	2.600
A.I.U.27 Ermotegi	680	7.200	2.400	2.400	12.000
		8.760	2.920	2.920	14.600
TOTAL SUELO URBANO		60%	20%	20%	100%
SUELO URBANIZABLE					
A.I.U. 31 Azkarate	880	11.970	26.334	9.576	47.880
A.I.U.32 Babilonia	450	8.750	19.250	7.000	35.000
A.I.U.33 Trankatx	-	4.250	9.350	3.400	17.000
		24.970	54.934	19.976	99.880
TOTAL SUELO URBANIZABLE		25%	55%	20%	100%
TOTAL URBANO Y URBANIZABLE		33.730	57.854	22.896	114.480

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LOS NUEVOS ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL:

Ámbito de Intervención	Nº viviendas existentes -sustitución-	Nº viviendas ordenación urbanística			
		Viv. libres	Viv. VPO	Viv. tasadas	TOTAL
SUELO URBANO					
A.I.U.17 Mañero	-	14	5	5	24
A.I.U.27 Ermotegi	6	66	22	22	110
TOTAL SUELO URBANO		80	27	27	134
SUELO URBANIZABLE					
A.I.U. 31 Azkarate	8	115	253	92	460
A.I.U.32 Babilonia	4	85	187	68	340
A.I.U.33 Trankatx	-	40	88	32	160
TOTAL SUELO URBANIZABLE		240	528	192	960
TOTAL URBANO Y URBANIZABLE		320	555	219	1.094

II.12.5.- Cuantificación de desarrollos existentes y previstos en suelo urbano y urbanizable

USO	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		TOTAL
	Superficie -m ² -	% total	Superficie -m ² -	% total	
A.- residencial	368.044	69,38	162.464	30,62	530.508
B.- act. económicas	494.735	70,99	202.192	29,01	696.927
E.1.- viario -SG-	40.040	70,67	16.618	29,33	56.658
F.1.- esp. libres -SG-	149.776	69,36	66.175	30,64	215.951
G.- equipamiento	84.649	90,97	8.400	9,03	93.049
TOTAL	1.137.244	-	455.849	-	1.593.093

II.12.6.- Cuantificación de los espacios libres

ESPACIOS LIBRE	SUPERFICIE -m ² -			POBLACIÓN			NÚMERO DE VIVIENDAS			
				Existente	Prevista	TOTAL	Existente	Previsto	TOTAL	
				6.162	3.093	9.925	2.371	1.094	3.465	
	ESTANDAR -m ² /hab-			ESTANDAR -m ² /viv.						
	Existente	Prevista	TOTAL	Existente	Prevista	TOTAL	Existente	Previsto	TOTAL	
EL. local	36.658	48.100	84.758	5,95	15,55	9,16	15,46	43,97	24,46	
SG.EL	149.776	44.929	194.705	24,31	14,53	21,04	63,17	41,07	56,19	
TOTAL	186.434	93.029	279.463	30,26	30,08	30,20	78,63	85,04	80,65	

II.12.7.- Cuantificación de los equipamientos

En cuanto a los equipamientos se estará, en los ámbitos previstos, a lo determinado en la legislación urbanística vigente y Reglamento que la desarrolle.

Los equipamientos comunitarios se consideran de sistema general, puesto que están estructurados y dan servicio a la totalidad de la población. En los existentes, tanto públicos como privados, se posibilita la ampliación de las instalaciones en un 20% de la edificabilidad actual, para acondicionar, en caso de necesidad justificada, las instalaciones a las necesidades de la población.

En los ámbitos de suelo urbano donde se plantean intervenciones y/o ampliaciones:

* A.I.U. 4 Urraca: una vez trasladado el Instituto, se procederá a la ordenación de la parcela vacante con el uso de equipamiento a determinar por el Ayuntamiento de Urnieta.

* A.I.U. 11 Deportivo: ampliación de las instalaciones y reforma de las actuales.

En los ámbitos previstos en suelo urbanizable:

* Parcela de 1.400 m²(p) en el A.I.U. 31 Azkarate: equipamiento social

* Parcela de 8.400 m²(p) en el A.I.U. 32 Babilonia: equipamiento docente y deportivo

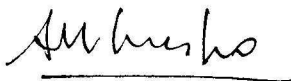
* Parcela según legislación vigente en el A.I.U. 33 Trankatx: equipamiento sin determinar

Donostia-San Sebastián, junio 2014

Redactores:



Pedro Etzaniz Rebaque, Arquitecto



Ana Crespo Amado, Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado