

INDICE

I.-	OBJETO Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO	1
II.-	ANTECEDENTES. LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	6
III.-	MARCO LEGAL VIGENTE.....	10
III.1.-	Legislación territorial y urbanística.....	10
III.2.-	Legislación vigente en otras materias.....	10
III.3.-	Instrumentos de ordenación del territorio vigentes	11
III.4.-	Otros planes, documentos y trabajos	12
III.5.-	Relación del planeamiento municipal con los instrumentos de ordenación territorial y sectorial.....	12
IV.-	CONTENIDO DEL PROYECTO.....	13
V.-	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	14
VI.-	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS MEDIOS URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO	17
VI.1.-	Los Ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.-	17
VI.2.-	Los subámbitos urbanísticos	18
VI.3.-	Los ámbitos en suelo no urbanizable –NU-.....	18
VII.-	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	18
VIII.-	ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	20
VIII.1.-	Modelo de intervención sobre el territorio.....	20
VIII.2.-	Ordenación de suelo destinado a usos residenciales	21
VIII.3.-	Ordenación de suelo destinado a actividades económicas.....	33
VIII.4.-	Ordenación en materia de dotaciones públicas. El sistema de espacios libres.....	37
VIII.5.-	Ordenación en materia de dotaciones públicas. El sistema de equipamiento comunitario	45
VIII.6.-	Ordenación en materia de movilidad	46
VIII.7.-	Ordenación del medio rural.....	50
IX.-	CUESTIONES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	53
X.-	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	56
XI.-	CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO.....	77
XII.-	CRITERIOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL	78
XIII.-	ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS.....	78
XIV.-	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	98
XV.-	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	100

Anejo 1.-Cuadros de características de la ordenación

Anejo 2.-Copia de la resolución del Ayuntamiento de Andoain de 24 de febrero de 2011, de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain

Anejo 3.-Copia del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 17 de mayo de 2010

* Dpto. de vivienda, obras públicas y transportes. Dirección de suelo y urbanismo

* Departamento de vivienda, obras públicas y transportes. Viceconsejería de transportes y obras públicas.

* Departamento de cultura. Dirección de patrimonio cultural

* Departamento de medio ambiente, planificación territorial, agricultura y pesca. Dirección de desarrollo rural y litoral

* Informe Agencia vasca del agua

I.- OBJETO Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Andoain fueron aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 5 de Diciembre de 1.995, recayendo el acuerdo de aprobación del Texto Refundido requerido con fecha 8 de Enero de 1.997. Este texto define el régimen urbanístico vigente en el Término Municipal de Andoain.

Transcurridos 12 años desde la primera resolución de aprobación definitiva del documento, la Corporación municipal entiende que el grado de ejecución de sus previsiones desarrolladas de forma desigual y la cantidad de Modificaciones de Normas redactadas y tramitadas; 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 Andoain de un nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal, adaptado a los condicionantes y necesidades actuales.

Con fecha mayo de 2.005 se presenta el documento de Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Andoain, 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 14 de septiembre de 2.005 se emite el Decreto de alcaldía –Resolución nº 626/2005-, anunciando la exposición al público del documento de Avance por el plazo de dos meses; anuncio publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa –BOG- nº 186 de 30 de septiembre de 2.005.

En el período de exposición pública del Avance, se presentan sesenta y nueve escritos de sugerencias, 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 Andoain”, de fecha enero de 2.007.

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 Andoain, presentado para su aprobación inicial con fecha marzo de 2.007.

El documento es aprobado inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre de 2.007, adoptando el acuerdo de exposición pública por el plazo de tres meses –BOG nº 2 de 3 de enero de 2.008-.

El acuerdo citado contiene una relación de modificaciones y complementaciones que deberán ser introducidas en el documento definitivo, relativas al viario general –trazado de la Variante de la carretera N-1 y conexiones con barrios preexistentes-; espacios libres –reconsideración del parque rural Leizarán y prever una mayor reserva destinada a sistema general de espacios libres con carácter de parque urbano-; equipamientos –ampliación de existentes y reservas de acuerdo al crecimiento poblacional-; así como puntualizaciones concretas en algunos ámbitos urbanísticos planteados en este documento inicial.

Durante el período de exposición pública del documento de Plan general, se han presentado 135 escritos de alegaciones en el plazo estipulado, más 1 escrito presentado fuera de plazo. La totalidad ha 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 de Andoain” de fecha agosto de 2.008.

El proceso de elaboración del documento a partir de los planteamientos iniciales, se ve afectado y por tanto 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. De acuerdo con esto, se exponen a continuación las conclusiones y decisiones concretas que se desprenden del Informe a las alegaciones y acuerdos de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Zona Rural del Ayuntamiento de Andoain en reuniones de fechas 8 y 14 de enero y 17, 19 y 26 de febrero de de 2.009.

A modo de resumen, de detallan las modificaciones a introducir en el documento de aprobación provisional:

A.I.U.- 1.- Casco antiguo

1.- En parcelas calificadas como "a.1.- parcelas de asentamientos residenciales antiguos", se fija el tamaño promedio de vivienda en 75 m²(t). (Alegación 27)

2.- Posibilitar un incremento de edificabilidad en la parcela de Villa Mirasol que posibilite la ampliación de la edificación existente. Calificar la parcela como "a.3.1.- residencial de edificación de bajo desarrollo –comunes-". (Alegación 33)

3.- Inclusión en el A.I.U. 1.- Casco antiguo las edificaciones correspondientes a los nº 1, 3 y 5 de la Kaletxiki, previendo una actuación puntual de sustitución del nº 5B, de manera que se posibilite la regeneración de dicho tramo de calle y de los espacios ubicados en la trasera del frontón Arrate. (Alegación 11)

4.- Kaletxiki nº 16: mantenimiento de la operación de sustitución prevista en el documento de aprobación inicial. En tal caso, el edificio deberá quedar excluido del Catálogo de Patrimonio Urbanístico del Plan General, debiendo establecerse plazos para el desarrollo de dicha actuación. (Alegación 106)

5.- Delimitación de una unidad de ejecución que integre la parcela del caserío Jáuregui, el Parque Leizaur y los terrenos municipales existentes hasta la edificación sita en la calle Juan Bautista Erro nº 9; con la posibilidad de ejecutar una edificación de uso predominantemente residencial en continuidad con las existentes en esta calle (nº 5, 7 y 9); el habilitar el edificio del caserío, respetándolo con uso de equipamiento, cediendo la mayor parte de la superficie de la huerta para la ampliación y por tanto mejora del parque urbano colindante, debiendo estudiarse más pormenorizadamente perfil y edificabilidad de acuerdo con las características del entorno.

6.- previsión de la implantación de una parcela de equipamiento en Makaldeggi (Choperal), derivando la ubicación de la misma al correspondiente Plan especial.

A.I.U.- 2.- Ondarreta

Posibilidad de continuidad de la calle Ondarreta hasta el parque Txistoki, reorganizando los espacios, incluida plantación de arbolado. (Alegación 44 y 71)

A.I.U.- 4.- Arrate

Dadas las peticiones realizadas en diferentes escritos de alegaciones, la zona del frontón Arrate y alrededores, se conserva en su estado actual, no previéndose en ella ninguna actuación de importancia, más allá de las de mantenimiento y conservación. (Alegación 11, 12 y 36)

A.I.U.- 5.- Madre Cándida

Los datos aportados relativos a la edificabilidad residencial existente han de considerarse indicativos, debiendo ser revisados en base a la información catastral existente. (Alegación 114 y 135)

La nueva edificabilidad propuesta por el equipo redactor tendrá la consideración de orientativa, debiendo de estudiarse más detalladamente en el documento de aprobación provisional.

A.I.U.- 10.- Ciudad jardín

Posibilitar la subdivisión de viviendas en aquellas parcelas cuyo tamaño de vivienda así lo permita, ajustando la calificación pormenorizada y permitiendo los ajustes necesarios en las tipologías previstas en el Plan general para su Compatibilización con las tipologías existentes.

A.I.U.- 12.- Larrategi Zarra

1.- Incremento de la edificabilidad prevista en el área Al.12.5 a desarrollar previa la redacción de Plan especial, siendo de carácter orientativo la edificabilidad propuesta en el informe del equipo redactor.

En atención a la problemática y dificultades existentes para el desarrollo del ámbito Al.12.5, se propone que el documento definitivo del Plan general recoja la necesidad de que el Plan especial y Programa de actuación urbanizadora correspondientes sean de iniciativa municipal.

2.- La alineación de la actuación prevista en la actuación de dotación AD.12.3 –Zumea kalea nº 6 y 8- contemplará la previsión de un cuerpo anejo en planta baja hacia el río, en concordancia con las edificaciones colindantes.

Las actuaciones a ejecutar en estas edificaciones, tendrán la obligación de ceder las porciones correspondientes de sus parcelas en las cercanías al río, para la ejecución de un paso continuo de borde. (Alegación nº 13)

3.- Se establecerá el perfil V/II en el número 12 de Zumea kalea, en el caso de sustitución (Alegación nº 1 fuera de plazo), no así en el resto de los propuestos por el equipo redactor.

4.- Caso de que el Plan general limite el ámbito objeto de Plan especial a la actual zona de Ezkerrenea, el propio Plan general deberá definir directamente y con el grado de detalle necesario la ordenación pormenorizada de la zona del borde del río y de aquellas porciones de suelo pendientes de regeneración en el ámbito, estableciendo las condiciones de gestión precisas para posibilitar su efectivo desarrollo. En tal caso, la ordenación del Plan deberá recoger las estipulaciones del informe de la Agencia Vasca del Agua relativa a los anexos de las traseras de la calle Zumea.

A.I.U.- 15.- Etxeberrieta

Potenciar la regeneración completa del ámbito previendo un aumento de edificabilidad y asimilando el perfil de las edificaciones colindantes para que realmente se sustituyan las edificaciones existentes en total estado de degradación en su mayoría, en base a las siguientes premisas:

- Posibilitar la sustitución de los números 1, 3 y 31 de calle Larramendi y 1-3 (atzekaldea) de la misma calle, quedando fuera de ordenación el resto de las edificaciones que conforma el ámbito.
- Convalidación de la unidad de ejecución LA-21 con los parámetros establecidos en el Plan especial de rehabilitación integrada aprobado definitivamente, adoptando su ordenación edificatoria a la nueva que se prevea para el conjunto del ámbito, para lo que será preciso previamente la formulación y aprobación de un convenio urbanístico en el que se recojan las determinaciones que posibiliten la ejecución urbanística de dicha unidad.
- Posibilitar la viabilidad de la actuación; la actuación integrada que se defina deberá englobar los suelos necesarios de la parcela de equipamiento docente del actual sector 20.1, 20.2 y 21 "Ensanche", recalificando los mismos para uso residencial.

A.I.U.- 18.- Iztuitza

En atención a la fragmentación de la propiedad y previsibles dificultades de gestión se propone que la norma particular correspondiente recoja la necesidad de que el Plan especial y Programa de actuación urbanizadora sean de iniciativa municipal. (Alegación nº 2)

A.I.U.- 20 y 21.- Sorabilla

Se plantea una nueva ordenación en el extremo Norte de la zona residencial de Sorabilla, que contempla la construcción de 5 edificios de bajo desarrollo mediante la clasificación de un nuevo Sector de suelo urbanizable, cediendo el resto de los terrenos para Parque de Allurralde. (Alegación nº 8)

A.I.U.- 23.- Bazkardo

Consolidación de los usos y edificaciones correspondientes a Bazkardo auzunea nº 4W, 5W y 6W.

Propiciar la implantación de usos terciarios en sustitución de los existentes actualmente en Bazkardo auzunea nº 1W y 2W.

Protección expresa del grupo de viviendas Calonge.

Aceptar la propuesta de cesión de terrenos en la ladera de Baltzusketa con destino a sistema general de espacios libres.

Ampliación del ámbito incluyendo la parcela y edificaciones de "mármoles y granitos Andoain", posibilitando en cualquier caso las ampliaciones y adecuaciones que le sean necesaria para el desarrollo de la actividad. (Alegaciones nº 30, 50, 77, 99 y 116)

A.I.U.- 25.- Residencia San Juan

El vial que discurre entre Madre Cándida nº 23 –Residencia San Juan- y nº 25 –casa Irigoyen- queda de servicio a estas edificaciones, anulándose como acceso a otras zonas y por tanto anulando el tráfico de paso. Posibilidad de ampliación del equipamiento existente. (Alegaciones nº 28, 32, 52 y 79)

A.I.U.- 32.- Borda Berri

La ampliación del ámbito se debe plantear como un nuevo Sector de suelo urbanizable, limitando su superficie a la ampliación planteada por el equipo redactor.

Se deberá tener en cuenta lo informado por U.R.A.

A.I.U.- 39.- Larramendi

Posibilidad de ampliar la entreplanta existente, teniendo en cuenta que la ampliación no se encuentra construida. La actuación propuesta deberá dar cumplimiento a las condiciones y deberes derivados de la legislación y normativa vigentes por incremento de la edificabilidad existente.

A.I.U.- 40.- Leizotz

Se admite la modificación en la localización de la parcela "J" según denominación del planeamiento parcial, así como un incremento en la ocupación en planta, edificabilidad y perfil, posibilitando la ejecución de un edificio de carácter singular. (Alegación nº 105)

Se admite el incremento de edificabilidad y modificación del perfil de la parcela "A1" según denominación del planeamiento parcial, posibilitando la ejecución de un edificio de carácter singular. (Alegación nº 121)

Se deberá respetar alineación máxima al vial principal establecida en el Plan Parcial vigente y Estudio de detalle de la parcela A, proponiendo regular las posibilidades de subdivisión del pabellón tomando como referencia lo establecido en el PP vigente y ED de la parcela.

A.I.U.- 44.- Parque Garro

Ordenación del parque destinado a sistema general de espacios libres aceptando diferentes alegaciones que se refieren a los terrenos colindantes a Baltzusketa. Clasificar este ámbito como suelo urbanizable, a gestionar mediante expropiación. Los ámbitos de suelo urbano que deban aportar suelo con destino a sistema general de espacios libres, podrán resolver sus deberes cediendo estos terrenos o aportando la compensación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que gestione la propiedad de la totalidad del parque.

A.I.U.- 45.- Baltzusketa

En función de la nueva delimitación del ámbito, se deberá estudiar la conveniencia de inclusión de las edificaciones correspondientes a los caseríos Baltzusketa berri, Baltzusketa erdikoia y dependencias anejas dentro del ámbito, en base a la posible necesidad de extinción o traslado de la actividad agropecuaria existente en las mismas debido a su incompatibilidad con los desarrollos residenciales previstos.

Modificación de la delimitación del ámbito pasando la porción de suelos correspondientes al vial de prolongación de la calle Extremadura y de la casa Aldapeta al ámbito A.I.U. 47 Manterola, asumiendo dicha actuación el realojo de la citada casa.

A.I.U.- 46.- Agirialai

Realojo de Ikutza Zaharra con una edificabilidad de 292 m²(t) –dato de catastro-.

Reserva de parcela dotacional en contacto con la Residencia San Juan.

Cumplimiento del estándar de espacios libres locales y dotacionales de la legislación urbanística vigente.

Adscripción de la superficie de terrenos en el A.I.U. 54 Vaguada Manterola con destino a la creación de un parque de sistema general.

Resolución adecuada de los accesos generales al Sector desde los A.I.U. 48 y A.I.U. 49.

El incremento de la superficie del sector y la edificabilidad propuestos por el equipo redactor se tomarán con carácter indicativo.

A.I.U.- 47.- Manterola

Ampliación del ámbito de actuación, conforme a lo indicado para A.I.U. 45, incluyendo la casa Manterola.

Ampliación de la edificabilidad.

En la ficha urbanística correspondiente a este ámbito se deberá incluir como determinación vinculante la necesidad de respetar las características formales del viaducto del Plazaola en el caso de resultar necesaria su reforma para permitir el paso del vial previsto en dicho ámbito.

A.I.U.- 50.- Aritzaga

Consolidación del caserío Antzizu quedando la norma particular tal y como se recoge en el documento de aprobación inicial, en lo que respecta a la consolidación de los edificios existentes.

Ampliación del ámbito de actuación en base a las necesidades detectadas para reserva de dotaciones públicas.

A.I.U.- 52.- Nuevo Borda Berri

Previsión de la ampliación propuesta por el equipo redactor como suelo urbanizable, ajustando su delimitación a la zona actualmente ocupada por usos industriales.

A.I.U.- 53.- Parque industrial Oria

Conforme a lo indicado por U.R.A. en su informe, respecto al documento de aprobación inicial del P.G.O.U., el parque Oria es una zona inundable, lo que limita en gran medida la posibilidad de llevar a cabo nuevas edificaciones.

Por todo lo cual el equipo redactor deberá reconsiderar los criterios de ordenación propuestos, en base a lo informado por U.R.A.

El ámbito queda limitado también a lo que decida el departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación respecto a la N-1.

En base a la indeterminación de la solución del trazado de la N-1 y a lo informado por U.R.A. se considera procedente clasificar este ámbito como urbanizable no sectorizado.

Centro de rehabilitación cardiaca CARDIOAIN

Delimitación de un nuevo Sector en suelo urbanizable sectorizado en el entorno del caserío Donatxele Txiki, para la implantación de un Centro de rehabilitación cardiaca, mediante la formalización de un convenio que garantice la ejecución de la actuación propuesta, debiendo recogerse que los suelos afectados se consideran aptos para su desarrollo urbanístico solo en el caso de que se destinen para el equipamiento solicitado.

La ficha urbanística que regule el desarrollo del ámbito deberá establecer como determinaciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo, la necesidad de desarrollar la ordenación del ámbito con criterios de integración paisajística y de adecuación al entorno, con especial atención a cuestiones tales como tipología y perfiles edificatorios, adecuación a la topografía existente, materiales, tratamiento de la urbanización, actuaciones de recuperación paisajística, etc.

Espacios libres

Destinar a futuro parque urbano la porción del parque Allurralde entre el barrio de Sorabilla y el trazado de la Variante de la N-1, clasificando estos terrenos como suelo urbanizable.

Aquellos ámbitos de suelo urbano que tengan déficit de terrenos para resolver los estándares de sistemas locales de espacios libres, podrán resolver sus deberes cediendo estos terrenos o aportando la compensación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que gestione la propiedad de la totalidad del parque.

La obtención de la totalidad de la dotación de sistema general de espacios libres, exigida legalmente, para el conjunto de la población existente y futura, deberá quedar garantizada mediante la adscripción o vinculación de todas las actuaciones urbanísticas los ámbitos previstos A.I.U. 44 Zorroztegi y A.I.U. 54 Vaguada Manterola.

Alojamientos hoteleros

En aquellos ámbitos que presenten una mayor adecuación para acoger usos hoteleros, de acuerdo con las propuestas establecidas en el estudio elaborado por IKEI (A.I.U. 23 Bazkardo, A.I.U. 48 Illarramendi), las fichas urbanísticas deberán establecer como pauta orientativa para el planeamiento de desarrollo la posibilidad de reservar parcelas destinadas a dicho uso.

Movilidad urbana (red ciclista)

Posibilitar la implantación de una red ciclista que conecte por un lado la red supramunicipal prevista desde el PTS de vías ciclistas, en tramitación; conexión de la red proveniente de Urnieta con el antiguo Plazaola y de ésta con la que discurra por la parte baja del municipio para su conexión con Aduna.

Encargar la redacción de un estudio que recoja la implantación de una red ciclista en el casco urbano existente.

Se deberá recoger que los nuevos desarrollos urbanísticos a implantar en la planta baja del municipio prevean la conexión de la red ciclista general con las actividades económicas y equipamientos públicos.

Suelo no urbanizable

a.- Ampliación del ámbito ocupado por la cantera propiedad de ¡Asfaltos naturales de Campezo, S.A.", ampliando igualmente la calificación de la zona afectada, ajustando el límite de la zona de manera que la misma englobe los terrenos afectados por las actuaciones llevadas a cabo recientemente por la empresa. (Alegación nº 3)

b.- Preservar las parcelas privativas del conjunto Borda Berri. (Alegaciones nº 14 y 23)

c.- Posibilidad de construcción de una edificación destinada a hotel y servicios en el Golf Goiburu. (Alegación nº 15)

d.- Ampliación del ámbito ocupado por la cantera "San José", ampliando igualmente la calificación de la zona afectada. (Alegación nº 35)

e.- Reducción de la superficie de parcela receptora de edificación en suelo no urbanizable, pasando de 20.000 m²(p) a 10.000 m²(t). Si se justifica la necesidad de disponer de dos unidades, deberán resolverse en un único edificio, sin que se admitan segregaciones de éste o de la parcela receptora. (Alegaciones nº 94, 101, 110, 113, 123 a 129 y 131)

f.- Reducción de la distancia mínima estipulada en el artículo 91.3 de "implantación de usos de equipamiento comunitario y terciario en nuevas edificaciones", pasando de 250 m a 100 m la distancia a los límites de suelo no urbanizable y edificaciones rurales existentes en otras fincas, posibilitando reajustar la distancia de 100 m para determinados casos concretos con carácter excepcional y previa justificación. (Alegación nº 122)

g.- Reconsideración del A.I.U. 44 Zorroztegi, redelimitándolo y planteándolo como ampliación del parque rural Leizarán, de manera que se permita la conexión del mismo con la trama urbana existente.

h.- Incorporación de los ajustes necesarios en la zonificación global para su adecuación, en la medida de lo posible, a la realidad existente. Supletoriamente, incorporación de la regulación que se estime precisa en la normativa del Plan general relativa a las tolerancias admisibles en la calificación global, de manera que se posibiliten los reajustes precisos en la zonificación sin necesidad de proceder a una modificación del Plan general caso de confirmarse discordancias significativas entre la realidad existente y la zonificación recogida en el documento.

El documento de Plan General para su aprobación provisional se presenta al Ayuntamiento con fecha 23 de junio de 2.009, junto con el Informe de Sostenibilidad.

Previos los informes emitidos por el Arquitecto municipal de fecha 28 de septiembre de 2.009, Técnico de administración general de fecha 12 de noviembre de 2.009; y el informe emitido por el Consejo Asesor de Planeamiento Urbanístico Municipal de fecha 15 de diciembre de 2.009; el Pleno municipal en sesión plenaria de 28 de enero de 2.010, acuerda la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, con determinadas condiciones que se recogen en el Anexo II del citado acuerdo.

El documento es objeto del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de fecha 17 de mayo de 2.010, donde se establece la necesidad de introducir una serie de subsanaciones en el documento, pudiendo procederse, una vez incorporadas éstas, a la aprobación definitiva del documento sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de la citada Comisión.

Se presenta un documento complementario al de aprobación provisional, en respuesta a las condiciones impuestas por la COTPV; que es informado por el Arquitecto municipal con fecha 31 de enero de 2.011 y por el Técnico de administración general con fecha 2 de febrero de 2.011.

El Pleno municipal, con fecha 24 de febrero de 2.001, acuerda la aprobación definitiva del documento, integrado por el documento presentado con fecha 23 de junio de 2.009 para su aprobación provisional, así como por el documento complementario al mismo presentado con fecha 26 de noviembre de 2.010 y por las condiciones que se señalan en el Anexo adjunto al acuerdo; solicitando la presentación de un documento de texto refundido, donde se recojan todos los condicionados; este nuevo texto deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento en Pleno.

II.- ANTECEDENTES. LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Andoain fueron aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 5 de Diciembre de 1.995 –BOG nº 246 de 29 de Diciembre de 1.995-, con una serie de condicionantes, no otorgándose la aprobación definitiva en cuanto a los Sectores S.30 Sorabilla II y S.32 Ballestagin-Matxinea; y el requerimiento de la redacción de un Texto Refundido en el que se recogiera lo estipulado en el acuerdo municipal de aprobación provisional y en el propio acuerdo de aprobación definitiva.

El Texto Refundido, de fecha Marzo de 1.996, es aprobado por la Corporación municipal en sesión plenaria celebrada el 28 de Junio de 1.996. El Consejo de Diputados de la Diputación Foral aprueba dicho texto en fecha 8 de Enero de 1.997 –BOG nº 101 de 30 de Mayo de 1.997- transcribiéndose el texto de la citada resolución:

Primero. Aprobar el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Andoain, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio.

Esta aprobación tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las modificaciones introducidas en el documento refundido.

La aprobación se otorga con las siguientes condiciones:

1. En el planeamiento de desarrollo deberán delimitarse los mayores espacios libres que requiere el aumento de densidad de población que se produce en las áreas ES-6 y LA-3 de la Zona 1.

2. El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano es el que resulta de su cálculo de acuerdo con lo establecido en la parte expositiva de este acuerdo, debiendo tenerse en cuenta ello en el momento de la actuación en dichas unidades de ejecución.

3. Se admite la posibilidad de prolongar las zonas edificables de Inquitex (Area 31.3), siempre que se realice una ordenación conjunta con los terrenos de la empresa situados en Aduna, para lo que se seguirán los trámites establecidos para documentos de ordenación que afectan a varios municipios.

4. El cambio de clasificación de suelo apto para urbanizar a suelo urbano industrial se limita al Area 25.1 del Sector 25, que se convierte ahora en Zona 25.

5. El Area 25.2 queda incorporada al Sector 24 de suelo apto para urbanizar destinado a equipamiento comunitario.

6. En los Sectores de suelo apto para urbanizar 20, 22 y 24, la línea de edificación máxima al río Oria se situará a 30 metros desde la línea de nivel máximo de avenidas ordinarias.

7. En el artículo 115 de la Normativa, que establece la parcela mínima y las condiciones edificatorias para granjas y otras construcciones autorizadas en suelo no urbanizable, se sustituye el coeficiente de aprovechamiento máximo de 0,5 m³/m² por el parámetro de ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie de la finca, con una ocupación máxima de 1.000 m².

Segundo. Se mantiene la no aprobación del Sector S.30 - Sorabilla II, quedando los terrenos del mismo clasificados y calificados a todos los efectos como suelo rústico no urbanizable de protección y reserva.

Tercero. Se suspende la aprobación del Sector S.32 - Ballestagin-Matxinea, quedando los terrenos del mismo, en tanto subsista la suspensión, clasificados y calificados como suelo no urbanizable de protección y reserva.

Cuarto. Por el Ayuntamiento de Andoain deberán redactarse y remitirse a esta Diputación a efectos de diligenciación e incorporación al plan planos de ordenación (al menos, un plano de Delimitación de Zonas y Sectores y otro de Calificación del Suelo Rústico No Urbanizable) en los que aparezcan debidamente grafiadas, por una parte, las nuevas delimitaciones del Sector 24 y de la Zona 25 y, por otra, la franja de protección de 50 metros al río Oria en suelo no

urbanizable así como la nueva zona de suelo rústico no urbanizable de protección y reserva resultante de la desclasificación del Sector 30.

Como se ha reseñado con anterioridad, el desarrollo de las Normas vigentes se realiza de forma desigual: por un lado se desarrollan determinadas áreas a través del planeamiento pormenorizado ya vigente en el momento de la redacción de las Normas, otras sufren Modificaciones de Normas en cuanto a sus previsiones respecto a aprovechamientos e incluso más de una en la que cambia la calificación del suelo, y en otras áreas, sobre todo en las consolidadas, en general no se ejecuta el planeamiento o las previsiones estipuladas.

Mención especial es el caso del Casco viejo para el cual se señalan una serie de previsiones en cuanto a cada una de las parcelas o pequeños conjuntos de ellas. Se han ejecutado en algunos casos las sustituciones previstas, siendo difícil de ejecutarse la totalidad de las previsiones, puesto que los aprovechamientos estipulados no permiten operaciones rentables como para ser llevadas a cabo, pues las cargas son muchas (desalojos, estado de las edificaciones, parcelaciones mínimas). En esta zona se redactan 3 documentos de planeamiento que se reseñan a continuación, puesto que la inclusión de todas las determinaciones de Normas en el cuadro adjunto no es posible:

1.- PERI del Área ES-6. Mercado-Alhóndiga, con aprobación definitiva de 10 de Marzo de 1.998. Aumento de número de viviendas. Ejecutado.

2.- Modificación de las NN.SS. en NA-8 Bastero, NA-19, NA-21 y BE-2, con aprobación definitiva de 10 de Noviembre de 1.998. Se regula la disposición del Centro Cultural Bastero; en cuanto a las viviendas, se aumenta el perfil edificatorio, el aprovechamiento previsto y el número de viviendas. Ejecutado.

3.- Modificación de las Normas Subsidiarias en el Barrio de Etxeberrieta, con aprobación definitiva de 12 de Junio de 2.001. Aumento del número de viviendas y aprovechamientos.

Plan Especial de Rehabilitación del Barrio de Etxeberrieta, con aprobación inicial de 10 de Noviembre de 2.004. En tramitación.

Se incluye una relación-resumen de las previsiones de las Normas Subsidiarias y el grado de desarrollo en que se encuentra en estos momentos:

CUADRO RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN:

AMBITO	PREVISION NN.SS.	USO NN.SS.	PLANEAMIENTO GENERAL	PLANEAMIENTO PORMENORIZADO	USO ACTUAL	EJEC.
1. Casco	-	R	-	-	-	-
2. Arrantzu	CONSOL.	I	-	-	I	-
3. Bazkardo						
3.1	PERI	I	-	No redactado	I	NE
3.2	CONSOL.	I	-	-	I	-
4. Ama Kandida						
4.1	ED	I	-	No redactado	I	NE
4.2	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.3	MODIF.	I	-	No redactado	I	NE
4.4	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.5	CONSOL.	I	-	-	I	-
4.6	CONSOL.	I	-	-	I	-
4.7	CONSOL.	I	-	-	I	-
4.8	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.9	CONSOL.	I	-	-	I	-
4.10	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.11	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.12	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.13	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.14	PERI	I	-	No redactado	I	NE
4.15	CONSOL.	I	-	-	I	-
5. Berrozpe						
5.1	CONSOL.	E	-	-	E	-
5.2	CONSOL.	E	-	-	E	-
5.3	PERI	R	-	PERI. AD: 21.9.1998	R	E
5.4	CONSOL.	R	-	-	R	-
6. Ziako						
6.1	CONSOL.	I	-	-	I	-
6.2	PERI.	I	-	No redactado	I	NE
6.3	PERI	I	-	PERI. AD: 14.12.1999	I	E
6.4	CONSOL.	I	-	-	I	-
6.5	MODIF.	I	-	No redactado	I	NE
6.6	PERI	I	-	No redactado	I	NE
6.7	PERI	I	-	No redactado	I	NE
6.8	PERI	I	-	No redactado	I	NE
6.9	CONSOL.	I	-	-	I	-
6.10	CONSOL.	I	-	-	I	-
6.11	CONSOL.	I	-	-	I	-
6.12	CONSOL.	I	-	-	I	-
7. Leizotz	PP vigente	I	-	-	-	E
8. Plazaola						
8.1	PERI	I	Modif. AD: 18.2.2003	PP. AD: 15.4.2003	R	EJ
8.2	PERI	R	-	-	R	E
9. Kamioberri						
9.1	CONSOL.	R	-	-	R	-
9.2	PERI	R	-	No redactado	R	NE
10. La Salle						
10	CONSOL.	E	Modif. AD: 28.2.2000	-	E	-
10.1	No existe	-	-	-	R	E
11. Arrate	CONSOL.	R	-	-	R	-
12. Bentaberri	CONSOL.	R	-	-	R	-
13. Bordaberri						
13.1	PERI	I	-	No redactado	I	NE
13.2	PERI	I	-	No redactado	I	NE
14. Allurralde	CONSOL.	E	-	-	E	-
15. Ondarreta						

15.1	CONSOL.	R	-	-	R	-
15.2	CONSOL.	R	-	-	R	-
15.3	CONSOL.	R	-	-	R	-
16. Galardi						
16.1	CONSOL.	R	-	-		
16.2	PERI	R	-	PERI. AD: 23.9.1997	R	E
17. Leizaur						
17.1	CONSOL.	R	-	-	R	-
17.2	PERI	R	-	No redactado	R	NE
17.3	ED	R	-	-	R	E
17.4	CONSOL.	R	-	-	R	-
17.5	CONSOL.	R	-	-	R	-
18. Olagain						
18.1	PERI	R	-	No redactado	R	NE
18.2	CONSOL.	R	-	-	R	-
19. Lizarkola						
19.1	CONSOL.	I	-	-	I	-
19.2	CONSOL.	I	-	-	I	-
19.3	CONSOL.	I	-	-	I	-
20. Ensanche. 21. Ciudad Jardín						
20.1	PP	R	Modif. AD: 15.12.1998	PP. AD: 15.12.1998	R	EJ
20.2	PP	R	Modif. AD: 1.6.2004	MPP. AD: 15.6.2004	R	
21	PP	R	Modif. AD: 16.11.2004	MPP. AD: 16.11.2004	R	
22. Algodonera	PP	R	Modif. AD: 27.1.1998	PP. AD: 27.1.1998	R	EJ
23. Karrika	CONSOL.	R	-	-	R	-
24. Errota	PP	E	-	-	E	NE
25. Mendiola						
25.1	CONSOL.	I	-	-	I	-
25.2	No existe		Modif. AD: 4.12.1998	PP. AD: 4.12.2001	I	NE
26. Industria Karrika	PP vigente	I	-	-	I	E
27. Ubillots						
27.1	CONSOL.	I	-	-	I	-
27.2	CONSOL.	I	-	-	I	-
28. Sorabilla						
28.1	CONSOL.	R	-	-	R	-
28.2	CONSOL.	R	-	-	R	-
28.3	CONSOL.	R	-	-	R	-
29. Res. Sorabilla	PP vigente	R	-	-	R	E
30. Ter. Sorabilla	PP	T	Suspendido Diputación	Suspendido Diputación	SNU	-
31. Industrial Sorabilla						
31.1	CONSOL.	I	-	-	I	-
31.2	CONSOL.	I	-	-	I	-
31.3	CONSOL.	I	Modif.: denegada	-	I	-
32. Ballestagin	PP	I	Modif. AD: 29.7.2003	PP en tramitación	I	NE

ED: Ejecución directa/ PERI: Plan Especial de Reforma Interior/ MODIF.: Modificación de alineaciones y/o perfiles en caso de sustitución/ PP: Plan Parcial

Usos: R: RESIDENCIAL/ I: INDUSTRIAL/ T: TERCARIO/ E: EQUIPAMIENTO

EJEC.: grado de ejecuciónE: ejecutado/ NE: no ejecutado/ EJ: en ejecución

Con respecto a los ámbitos residenciales nuevos, es en los últimos años cuando se están ejecutando las previsiones de desarrollo, previas Modificaciones de Normas y correspondiente planeamiento pormenorizado y es así como se encuentran en ejecución o recientemente terminados ámbitos como el Ensanche –áreas 20 y 21-, Algodonera –área 22-, Plazaola –área 8.1- que pasa de ser terciario-industrial a acoger una cantidad importante de desarrollos residenciales. En los ámbitos consolidados por su parte no hay actuaciones destacables, sin redactarse el planeamiento requerido para las reformas ordenadas.

En cuanto a los ámbitos industriales, se ejecuta en su totalidad el área de Leizotz e Industrial de Karrika, en base al planeamiento parcial vigente en el momento de la redacción de las

Normas. Sin embargo las remodelaciones, sustituciones o ampliaciones en aquellos ámbitos existentes no se han ejecutado en la mayoría de los casos.

Por su parte el equipamiento propuesto en el ámbito 24 Errota no se ha desarrollado.

Por tanto, 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 de mejora y modificación de las urbanizaciones de superficie, ni en la reforma del patrimonio edificado en condiciones deficientes o subedificaciones.

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 Allurralde, necesitando de una reordenación y ampliación de las instalaciones puesto que se queda escaso para la población actual y la que se prevé con los nuevos desarrollos en ejecución; en el campo escolar, se da una respuesta cuando menos adecuada a la demanda proveniente claramente de los centros privados, sin contar con el aumento previsto de la población; 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 crecerá próximamente y el crecimiento urbano en cuanto a edificaciones residenciales en nuevos ámbitos 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 dan servicio a cada uno de los ámbitos, no existiendo grandes espacios ni interconexión entre ellos.

El objeto preciso de este documento es desarrollar definitivamente lo recogido en el documento de aprobación inicial, con las modificaciones y puntualizaciones que se desprenden tanto del acuerdo de aprobación inicial como del resultado de la exposición pública del proyecto, que ha sido estudiado y analizado por la ciudadanía; además se cuenta con un continuo trabajo en coordinación con la Corporación Municipal.

III.- 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 si solo la necesidad de abordar el proceso de revisión del planeamiento general iniciado en Andoain.

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 a continuación.

III.1.- Legislación territorial y urbanística

* Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1.990

* Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2.006 –Ley 2/2006-

* Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2.008, promovido en desarrollo de la Ley anterior –Decreto 105/2008-. Este Decreto fue promovido y entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

* Ley de 28 de noviembre de 2.008, por el que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Esta Ley fue promovida y entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

* Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2.008 –Real Decreto 2/2008-.

III.2.- Legislación vigente en otras materias

* Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas la Ley 30 de mayo de 1.989, reguladora del Plan general de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con

posterioridad en sucesivas ocasiones; y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2.006

* Ley de patrimonio cultural Vasco, de 3 de julio de 1.990

* 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)

A las anteriores cabe añadir las disposiciones reguladoras de la red Natura 2000 y de la red de corredores ecológicos

* Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1.997 y disposiciones promovidas en su desarrollo

* Ley General de Protección del medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1.998; y Decreto de 22 de julio de 2.003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquella

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 1.998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2.006

* Ley de ruido, de 17 de noviembre de 2.003 y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2.005 y 19 de octubre de 2.007, 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 2.003 y Reglamento de 30 de diciembre de 2.004

* Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2.005

* Ley de aguas, de 23 de junio de 2.006

* Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2.005

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.

III.3.- 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 definitivamente el 22 de diciembre de 1.998

* Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2.001

* Plan Territorial Sectorial de energía eólica, aprobado definitivamente el 14 de mayo de 2.002

* Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2.004

* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2.004

* Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 13 de marzo de 2.007

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que se encuentran en tramitación: PTS agroforestal; PTS de promoción pública de vivienda; PTS de patrimonio cultural; Avance del Plan Territorial Parcial de Donostialdea; Avance del PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa; etc.

III.4.- Otros planes, documentos y trabajos

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos y sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

* Estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible -2002-2020-, aprobado el 4 de junio de 2.002

* Con el Ayuntamiento de Urnieta, deberá realizarse un plan de compatibilización para la ejecución del viario necesario para dar acceso a zonas de actividades económicas, desarrolladas en ambos municipios colindantes.

También con este Ayuntamiento, habrán de adoptarse iguales medidas en lo referente al tratamiento de la cantera "San José" que ocupa terrenos en ambos municipios.

Procederá la promoción de los correspondientes planes de Compatibilización en todos aquellos supuestos en los que se estime conveniente. Además, los Ayuntamientos afectados deberán proceder a la determinación de las restantes medidas de coordinación que en cada caso y de común acuerdo consideren oportunas.

Son varios los proyectos, propuestas u obras recientes que a su vez deberán tenerse en cuenta puesto que afectan de forma significativa al territorio municipal:

- Carretera Variante de la GI-131. Diputación Foral de Gipuzkoa. En ejecución
 - Proyecto de la carretera Variante de la N-1. Diputación Foral de Gipuzkoa
 - Proyecto de trazado del tren de alta velocidad. Gobierno Vasco
 - Proyecto de defensa de inundaciones y encauzamiento de los ríos y arroyos de los núcleos urbanos de las cuencas intercomunitarias de los ríos Oria y Urumea en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Ríos Oria y Leitzarain a su paso por Andoain. Julio 2.004
- Apéndice: Normas de uso en zonas inundables. Propuesta dispositiva. Gobierno Vasco

III.5.- Relación del planeamiento municipal con los instrumentos de ordenación territorial y sectorial

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT) fueron aprobadas definitivamente mediante Decreto 28/1997 de 11 de febrero –BOPV de 12 de febrero-. Constituyen el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación regulados en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como de los planes de ordenación estructural previstos en la legislación sobre régimen del suelo.

Las DOT entienden que el modelo actual de concentración excesiva de la población y de la actividad económica en determinados puntos del territorio requiere una revisión que le permita evolucionar hacia una situación de mayor equilibrio. Para ello las DOT asumen los siguientes criterios inspiradores:

* Parten de una especial atención a los problemas y oportunidades que ofrece el medio físico de Euskadi.

* Están inspiradas en una nueva cultura de ciudad y territorio y el modelo territorial y urbano debe ser la expresión de una voluntad colectiva de transformación.

* Condicionan la definición del modelo territorial a la recuperación de los valores ecológicos, productivos, paisajísticos y científico-culturales.

* Proporcionan la consecución en la Comunidad Autónoma del País Vasco de un modelo territorial que incorpore un sistema de ciudades coherente capaz de captar las innovaciones económicas, sociales y culturales que se generan en los espacios más dinámicos de Europa y difundirlas de forma equilibrada al conjunto de núcleos y territorios de distinto rango de Euskadi.

* El sistema relacional –infraestructuras de transporte y comunicaciones- trata de frenar las posibles tendencias desequilibradas del modelo territorial garantizando la accesibilidad de la población desde sus viviendas al trabajo, a los servicios y equipamientos y difundir al máximo las ventajas del sistema urbano y las posibilidades de disfrute del territorio. Es importante completar la conexión de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el entorno próximo y Europa. Se hace necesaria la interrelación del sistema polinuclear vasco de capitales con viario de alta capacidad y tren de alta velocidad con objeto de hacer posible la deseable complementariedad operativa entre Bilbao, Donostia y Vitoria. Se debe estrechar asimismo la relación entre cabeceras de Áreas Funcionales.

En la mayor parte de aspectos las DOT remiten sus directrices a la escala intermedia de los PTP, las determinaciones generales inciden directamente sobre la ordenación del ámbito municipal de Andoain, especificando para este municipio:

* Inclusión del municipio en el Área funcional de Donostia-San Sebastián: Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria, Urnieta y Usurbil, siendo Andoain la conexión entre las Áreas funcionales de Donostia-San Sebastián y Tolosa.

* Dos son los elementos que se incluyen en el listado abierto de Áreas de interés naturalístico: 29.- Atxulondo-Abalotz (Donostia -Zubieta-, Andoain, Zizurkil y Aduna) y 31.- Adarra-Usabelartza (Urnieta y Andoain).

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO, aprobado definitivamente por Decreto 415/1998 de 22 de diciembre.

El planeamiento recoge expresamente lo determinado por este Plan de rango superior, remitiendo a su cumplimiento a cualquier intervención en el territorio que se desarrolle en suelos urbano y urbanizable. Igualmente, en suelo no urbanizable, se delimitan y zonificarán las zonas de protección de aguas superficiales.

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004 de 27 de julio

En lo que afecta a Andoain se incluyen en el citado documento los siguientes elementos a proteger:

* B1G1: turbera de Usabelartza. Grupo I

* EG1: embalse de Abalotz. Grupo III

* B11G1: juncales de Agerreko zabala. Grupo III

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 41/2001 de 27 de febrero

El término municipal de Andoain queda afectado por este PTS, previsión de trazado del tren de alta velocidad.

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES, aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de diciembre de 2004.

El PTS propone para el municipio la categorización como "Municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica", incluyéndose dentro del "Ámbito prioritario para el desarrollo de actividad económica".

IV.- 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 Andoain son los siguientes:

Documento A. Memoria

Documento B. Normas Urbanísticas

Documento C. Catálogo

Documento D. Estudio económico-financiero

Documento E. Planos

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 urbanísticas generales" aplicables, en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Andoain. 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 gestionar y/o complementar el Catálogo propuesto desde este documento, 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 propiciados por sujetos privados, como aquellas actuaciones y obras que deberán ejecutarse y correr a cargo del Ayuntamiento o diferentes organismos sectoriales.

Por último 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.

V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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 de regular de forma adecuada las condiciones de intervención en el suelo rural.

El municipio de Andoain 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 municipio de Andoain está estratégicamente ubicado en la rótula entre las Comarcas de Donostialdea y Tolosaldea, conteniendo unas infraestructuras viarias importantes en el conjunto territorial, siendo estructurantes a nivel provincial.

El territorio municipal de Andoain es una extensa superficie de 27.063.655 m², mayoritariamente de suelo no urbanizable, puesto que únicamente el 6,50% del total del municipio está actualmente ocupado por el suelo urbano y sistemas generales (viario y ferrocarril).

Como se ha comentado con anterioridad, el desarrollo de las Normas vigentes se realiza de forma desigual: en los últimos años se concretan los desarrollos de las nuevas áreas residenciales mientras que aquellas consolidadas con posibilidad de reforma, ampliación, sustituciones o nuevas edificaciones no se ejecutan en su totalidad, quedando pendientes muchas de las previsiones. En cuanto a los ámbitos destinados a actividades económicas se desarrollan íntegramente aquellos que disponían de planeamiento pormenorizado vigente en el momento de la redacción de las Normas, mientras que aquellos que precisaban de una reforma o remodelación conservan aún hoy en su mayoría de su estado primitivo, quedando muchas de estas zonas inadecuadas para las necesidades actuales.

En las vigentes Normas Subsidiarias se planteaba una ocupación de suelo destinado a cada uno de los usos previstos se distribuye de la siguiente manera:

Usos residenciales:	769.204 m ²	39,36%
Usos industriales:	806.910 m ²	41,29%
Equipamiento:	112.140 m ²	5,74%
S.G. -viario, FF.CC.-:	265.800 m ²	13,60%
TOTAL:	1.954.054 m ²	7,22% del total del municipio

En desarrollo de las Normas y con la incorporación de las sucesivas modificaciones, los suelos actualmente ocupados por los diferentes usos y los terrenos destinados a sistemas generales se distribuyen de la siguiente manera:

Usos residenciales:	884.423 m ²	50%
Usos industriales:	638.207 m ²	36%
Equipamiento:	85.321 m ²	5%
S.G. –viario, FF.CC.-:	150.359 m ²	9%
TOTAL:	1.758.310 m ²	100%

Los terrenos destinados a sistemas generales viarios recientemente ejecutados y/o proyecto no se incluyen en esta relación.

Los ámbitos actualmente existentes, tanto los que proceden de las Normas vigentes como los surgidos a partir de las sucesivas modificaciones están desarrollados íntegramente o en proceso avanzado de ejecución. Este hecho constata que la ocupación de las propuestas planteadas es óptima y que la disposición de nuevos suelos para expansiones en cada una de las zonas de uso global es necesaria. Únicamente se encuentra pendiente de ejecución el ámbito Balastrain, de uso industrial, que cuenta con reciente planeamiento de desarrollo aprobado y que se clasifica como suelo urbanizable.

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

Total suelo urbano:	1.610.388 m ²
Total sistemas generales:	150.360 m ²
TOTAL SU + SG:	1.760.748 m ² 6,51%
Suelo NO URBANIZABLE:	25.302.907 m ² 93,49%
TOTAL TM:	27.063.655 m ² 100,00%

En temas como población, educación, empleo y otros como viviendas y niveles de ocupación, hay que considerar que Andoain 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 varias fuentes, tomando como base los del EUSTAT y siendo comparados con los datos aportados por el propio Ayuntamiento y diferentes estudios analizados.

El crecimiento poblacional es continuo desde 1.910 –con una población de 2.850 habitantes– hasta la década de los años 60 cuando el crecimiento se dispara, sobre todo a consecuencia del fuerte desarrollo industrial tanto del municipio como de la Comarca que conlleva una fuerte inmigración y un aumento de la natalidad. La población se multiplica en dos décadas en 2,5 veces, pasando de los 4.647 habitantes en el año 1.950 a los 11.818 habitantes en el año 1.970. Es en el año 1.981 cuando se registra la punta del crecimiento poblacional y a partir de aquí hasta la actualidad se produce una pérdida constante y en momentos fuerte de la población. La falta en las iniciativas de desarrollo residencial, con una paralización en la construcción de nuevas viviendas y falta de iniciativas en la regeneración de un núcleo que ya era importante y en cierta forma degradado, hacen que la población que busca nueva vivienda se desplace hacia otros municipio, con la consecuencia inevitable de una drástica disminución de la natalidad y un fuerte envejecimiento de la población. En los años 80 se registra además una fuerte crisis económica con las consecuencias de descenso de la natalidad, aumento de la emigración y a su vez disminución de la inmigración.

Actualmente, ya concluida la ejecución de diferentes 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 sigue descendiendo. Esta nueva población es muy reciente en cuanto a su afianzamiento y mayoritariamente joven; con lo cual la recuperación real tardará unos años en recuperarse.

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.	Nº viv. oc.	% viv. oc.	Nº viv vacia	% viv vacia	TMF
1.986	15.961	4.984	4.304	86,98	644	13,02	3,71
1.991	15.129	4.984	4.335	86,98	649	13,02	3,49
1996	14.526	5.110	4.482	87,71	628	12,29	3,24

2.001	13.814	5.392	4.715	87,44	677	12,56	2,93
2.005	13.731	5.669	4.957	87,44	712	12,56	2,77
2.008	14.414	6.629	5.747	86,73	879	13,27	2,51

Con las viviendas recientemente ejecutadas y ocupadas -963 viviendas contando la totalidad del Ensanche, Algodonera y Plazaola-, se cuenta con el asentamiento de una cantidad de personas jóvenes que irán aportando unos índices de crecimiento poblacional e índice de envejecimiento mejorados.

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 -2,41 hab/viv- nos daría una población máxima de 15.132 habitantes en el año 2.016.

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; se cuenta con que en Andoain no existe vivienda de segunda residencia o su número no es claramente significativo; lo que ciertamente se constata es el gran número de vivienda vacía por su pésimo estado de conservación o condiciones de habitabilidad. Lo que se pretende desde este proyecto es propiciar la rehabilitación del patrimonio existente o la sustitución en aquellos casos en que no es factible la primera opción, llevando como objetivo la regeneración del tejido urbano.

En cuanto a la vivienda en suelo urbano, el nivel de ocupación y el estado general del parque existente es bueno, con la excepción de la mayor parte del Casco viejo en sus diferentes núcleos. De las 6.355 viviendas existentes, 5.526 unidades -86,95%- están ocupadas, mientras que 826 unidades -13,05%- están vacías. En el paquete de vivienda vacía hay que considerar que dentro de él se encuentran las viviendas en régimen de alquiler, imposible o muy difícilmente detectable su cuantificación, además de aquellas que están en proceso de construcción o muy recientemente terminadas. Por tanto, esta cifra en números reales de vivienda vacía debería bajar considerablemente.

Por otra parte se comprueba que el valor máximo de vivienda vacía en ámbitos netamente residenciales se sitúa en el Casco viejo con un 20,10% (degradación, ruina) solo sobrepasado por aquellos ámbitos industriales que acogen edificaciones residenciales.

El suelo no urbanizable representa dentro del territorio municipal una extensa superficie de 25.305.655 m², en el que se asientan una serie de edificaciones en su mayor parte de carácter residencial con un total de 274 viviendas, 53 de las cuales están vacías -19,34%-.

MEDIO RURAL:

En este vasto territorio que comprende el suelo no urbanizable del municipio, con un total de 25.305.655 m² (93,50% del total del término municipal), se localizan montes públicos con una considerable dimensión y propiedades privadas que acogen diferentes usos:

- * Monte público: Andoaingo Mendia 6.544.305 m²
Ayuntamiento 55%- Diputación 45%
- * Monte público: Buruntza 1.499.129 m²
- * Otras propiedades –públicas y privadas-: 17.262.221 m²

En el medio rural se localizan cuatro barrios diferenciados: Leizotz auzoa, Goiburu auzoa, Buruntza auzoa y Sorabilla auzoa. Estos dos últimos barrios quedan afectados en parte por dos proyectos supramunicipales referidos al sistema general viario, como son el proyecto de la Variante de la Carretera GI-131 y la Variante de la N-1; las afecciones se refieren tanto a determinadas edificaciones (el territorio rural en algunas zonas está densamente ocupado) como a terrenos destinados a explotaciones agrarias de importancia, sobre todo porque el uso real agrario en Andoain se limita a unos pocos terrenos, como se verá más adelante.

En cuanto a los terrenos en suelo no urbanizable –otras propiedades- se diferencian diversos usos y ocupaciones. Los datos que se refieren al medio rural, procedentes del EUSTAT, censo agrario de la Diputación Foral y los datos extraídos del estudio ejecutado son dispares y contradictorios.

De esta forma, las explotaciones censadas en el año 1.999 arrojan la cifra de 210 unidades –datos del EUSTAT-; sin embargo el censo de caseríos con explotación agraria de la Diputación Foral de la campaña 2.004 recoge 142 explotaciones, 31 de ellas con dedicación total y 111 con dedicación parcial.

Se ha realizado por nuestra parte un estudio pormenorizado en este suelo rural, en el que diferencian las distintas formas de ocupación del territorio y que se pueden resumir en:

a.- Explotaciones agrarias con dedicación total: se contabilizan 15 unidades con un total de 16 viviendas (1 vacía) y 54 habitantes. Estas explotaciones reúnen todos los requisitos para ser consideradas como tales.

b.- Explotaciones parciales: no cumpliendo en muchos casos los requisitos necesarios, son realmente explotaciones a tiempo parcial, puesto que la dedicación no es exclusiva y en muchos casos se podría considerar el uso residencial como vivienda aislada más que como caserío o edificación ligada a una explotación. El total de unidades es de 67, con un total de 82 viviendas (18 vacías) y 221 habitantes.

c.- Antiguos caseríos: antiguas edificaciones que actualmente albergan viviendas, sin contar con terrenos suficientes para la implantación de explotación agraria, puesto que se han ido desprendiendo de la mayor parte de los terrenos ligados. Se localizan un total de 24 unidades con 34 viviendas (10 vacías) y 79 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 de alguna forma estar anejas o ligadas a una explotación. Existen un total de 80 unidades con estas características, que acogen 142 viviendas (24 vacías) y 358 habitantes. Es sin duda la forma de ocupación más numerosa en el medio rural.

e.- Núcleo rural: contamos en Andoain con el núcleo rural de Goiburu-Donztebe, agrupación de edificaciones residenciales junto a un espacio público conformado con elementos de equipamiento, Ermita y frontón.

f.- Edificaciones con un uso de granja u otros: pueden o no tener parcelas ligadas a alguna edificación residencial.

g.- Edificaciones destinadas a usos terciarios admitidos en suelo no urbanizable, ligados en cada caso a alguna unidad de vivienda.

h.- Parcelas y edificaciones con un uso de esparcimiento: Golf de Goiburu.

La implantación de edificaciones en el suelo no urbanizable se puede resumir en los siguientes 4 apartados:

A pesar de esta realidad en cuanto a viviendas y uso del territorio, el medio rural de Andoain se conserva en su mayoría con un carácter especialmente cuidado y en general respetuoso con el medio.

VI.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS MEDIOS URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO

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 cincuenta y seis Ámbitos de Intervención Urbanística –A.I.U.-, subámbitos urbanísticos incluidos en las delimitaciones anteriores y cuatro ámbitos en suelo no urbanizable.

VI.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.-".

Estos ámbitos urbanísticos no incluyen en ningún caso los actuales cauces de los ríos Oria y Leizarán. La definitiva y precisa delimitación de los ámbitos colindantes a estos cauces, será la que resulte de los proyectos concretos que se promuevan y aprueben para el tratamiento, encauzamiento, etc. de los mismos y de sus márgenes.

VI.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".

VI.3.- Los ámbitos en suelo no urbanizable –NU-

Se trata de ámbitos que se delimitan y diferencian en el suelo no urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas específicas planteadas en los mismos.

Su delimitación es la contenida en el plano "II.3.- Zonificación global. Término municipal", mientras que la relación es la que se adjunta a continuación, además de contenerse en cada una de las fichas correspondientes incluidas en el documento "B.- Normas urbanísticas particulares de los Ámbitos de Intervención urbanísticos –A.I.U.-".

Se delimitan cuatro ámbitos concretos, que se exponen en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE –m ²
NU.01.- Golf Goiburu	168.248
NU.02.- Parque rural Leizarán	740.132
NU.03.- Parque rural Allurralde	102.000
TOTAL	1.010.380

La delimitación del primero tiene como fin la exposición de los singulares objetivos planteados en esta zona, previa identificación y delimitación del ámbito afectado; mientras que los dos últimos ámbitos está relacionada con su consideración como parques rurales y su condición de referentes básicos del planeamiento especial a promover en cada uno de ellos para la ordenación concreta de cada uno de los territorios.

VII.- 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 que se considera en aumento con la ocupación de las actuaciones en ejecución o recientemente ejecutadas, lo cual implica una renovación y un rejuvenecimiento de ella a pesar de que el índice de vejez siga siendo muy alto; y agotadas las posibilidades de crecimiento en cuanto a residencia y actividades económicas, puesto que el planteado por las NN.SS. vigentes 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 Andoain ofrece.

Por un lado se considera necesaria la disposición y ordenación de nuevos ámbitos que puedan acoger los desarrollos residenciales y de actividades económicas propuestos; y por otro se considera imprescindible un impulso para conseguir la renovación de todos aquellos ámbitos actualmente en suelo urbano pero que sufren una degradación o subedificación considerable. Esto es extensible a la urbanización en general: estructuración y racionalización del sistema viario actual que presenta deficiencias en cuanto a ordenación, continuidad de la red encontrándose con viarios en fondo de saco sobre los que vuelcan una cantidad importante de edificaciones, reestructuración de la actual N-1 a su paso por el núcleo urbano siendo recuperada como vial urbano, ordenación de la actual GI-131 y su continuidad en Ama Kándida etorbidea; disposición de itinerarios peatonales en la ribera del río, posibilitando la conexión de los diferentes espacios libres, etc.

Los objetivos generales que se concretan en los ámbitos concretos 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 destinado a desarrollos residenciales, en las condiciones de localización y tipologías oportunas, en adecuada relación con las preexistentes.

Cada una de las actuaciones propuestas deberá responder y así está previsto, de los estándares regulados en la Ley del Suelo y Urbanismo, en cuanto a reservas de viviendas vinculadas a algún régimen de protección.

- 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 las siguientes propuestas de intervención sobre el territorio municipal:

- Consolidación del núcleo existente potenciando la importancia del espacio-plaza junto al Ayuntamiento, Iglesia y frontón conformando la idea de Casco, posibilitando la reforma, sustitución y/o rehabilitación del patrimonio edificado en condiciones inadecuadas o subedificadas. El Casco viejo de Andoain está formado por diferentes núcleos diferenciados, necesitando cada uno de ellos de un estudio particularizado para posibilitar su regeneración e integración en el núcleo.
- Potenciar la regeneración integral de barrios existentes y que deberán ser objeto de estudios particulares y pormenorizados, núcleos antiguos como Etxeberrieta e Izturitzaga, resolviendo adecuadamente la implantación de edificaciones de uso residencial y poniendo en valor el patrimonio edificado protegido en el caso de Torre Iztuitza.
- 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. Estudio de la estructura viaria completando una red que en muchos puntos es inconexa o insuficiente, racionalizando el viario actual.

Propiciar la implantación de aparcamientos bajo rasante en diferentes zonas, recuperando el espacio de plaza peatonal superior, actualmente con un uso de aparcamiento de vehículos.

- Fijar los objetivos y condiciones concretas para la regeneración de aquellos ámbitos destinados a actividades económicas y que actualmente no reúnen las condiciones mínimas de accesos adecuados y en muchos casos con un patrimonio edificado inadecuado o en malas condiciones.

- 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.
- 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 o terciario.
- Integrar el sistema viario propuesto y/o en ejecución –Variante de la GI-131 y Variante de la N-1- en la trama existente, mejorando la accesibilidad a los distintos barrios y recuperando el espacio ocupado por la actual N-1 como vial urbano y esparcimiento, con la disposición de paseos arbolados que se integren y conecten los ámbitos colindantes. 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.
- 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 ordenación.
- Desarrollar los equipamientos precisos para dar una respuesta necesaria a los intereses reales de la población.
- 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.

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.

VIII.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

VIII.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, residenciales e industriales, y las propias características y ocupación del territorio en cuanto a vegetación, usos agrarios e implantación de vivienda en suelo rural, infraestructuras, etc.; y por el otro de dos proyectos en curso que marcarán de manera definitiva la configuración del territorio: el proyecto de la Variante de la GI-131 en ejecución, ocupando parte del territorio del barrio rural de Buruntza, discurriendo de forma ligeramente paralela a la actual GI-131 y Ama Kándida etorbidea y el proyecto de la Variante de la N-1 a su paso por el núcleo urbano que se desplaza hacia la parte baja de la ladera del barrio rural de Sorabilla. Estas actuaciones aportan de manera definitiva 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 de Buruntza y Sorabilla; y permite con los desdoblamientos el recuperar la actual GI-131, Ama Kándida etorbidea, Gudarién etorbidea y el tramo de la N-1 a su paso por el núcleo urbano, como viales urbanos estructurantes 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 soportan estos viales se verán desplazados, con lo cual los itinerarios actuales y todo el núcleo en general verán mejoradas sus condiciones tanto estéticas como medioambientales en cuanto a condiciones acústicas, contaminantes del aire, etc. Se recuperan unos espacios importantes, sobre todo en la N-1 que se integrarán como paseos y lugar de esparcimiento integrado en los ámbitos colindantes.

El modelo de intervención propuesto, deberá dar respuesta a las necesidades propias del municipio a las que se ha hecho referencia, incorporando en el documento unas iniciativas

estratégicas como son la Variante de la GI-131 y la Variante de la N-1, 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 las nuevas carreteras como Sistema General Viario, ordenar unos desarrollos residenciales relativamente acotados y teniendo en cuenta los desarrollos preexistentes y los que se encuentran en ejecución actualmente, 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 del área urbana como ámbito de acogida de los diversos usos residenciales, de actividades económicas y dotacionales, para lo cual deberá marcarse un nuevo límite urbano acotado que en el caso de Andoain se adapta tanto a las preexistencias como a las barreras existentes y en proyecto: ferrocarril y nuevas carreteras.

VIII.2.- Ordenación de suelo destinado a usos residenciales

El municipio cuenta con un parque de viviendas en buen estado general salvo excepciones localizadas en los ámbitos más antiguos, en los cuales se plantea una reforma y/o regeneración de la totalidad.

En cuanto al tema de la vivienda, Andoain ha sufrido una paralización importante, pues es en los últimos años cuando se están ejecutando las previsiones de las Normas Subsidiarias de 1.995 y sus sucesivas modificaciones. Desde el año 1.997 al 2.003 se han construido únicamente 252 viviendas, lo cual se considera realmente inadecuado puesto que las previsiones de las Normas citadas y las necesidades de nuevas viviendas por parte de la población son mayores. Con esta falta de actuaciones decididas se paraliza el crecimiento de la población, verificándose un importante trasvase hacia otros municipios.

Las Normas contemplan la ejecución en principio de 1.052 viviendas. Posteriormente, con las sucesivas modificaciones tramitadas este número se incrementa en 483 unidades -incremento en el Ensanche, operación de La Salle y actuación en Plazaola- con lo cual el total posible en planeamiento general sería de 1.535 unidades. Actualmente están en ejecución o recientemente ejecutadas 1.054 nuevas viviendas, contando el Ensanche, Algodonera y Plazaola. Estas nuevas cifras aportan por supuesto unas cifras e índices más alentadores y positivos.

La escasez de oferta disponible para ocupar de inmediato, la carestía del precio y el desarrollo de la totalidad de la oferta residencial de las vigentes Normas -a excepción de las 16 viviendas pendientes en Kamioberry y la regeneración del Casco-, terminan de definir la actual coyuntura y proclaman la necesidad de disponer de nuevos suelos para satisfacer la demanda detectada y propiciar una actuación decidida en aquellos ámbitos de suelo urbano degradados y actualmente sin posibilidad de regeneración.

A tener en cuenta además como premisa el atractivo que tiene Andoain como asentamiento definitivo de la población que procede del propio municipio y de la que procede de la Comarca tanto de Donostialdea como de Tolosaldea, puesto que Andoain es la rótula entre las dos Comarcas y cuenta con unas óptimas comunicaciones tanto viarias como ferroviarias:

La población inmigrante 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.

Una de las premisas y objetivos generales de este documento es el regenerar el patrimonio edificado, planteando actuaciones concretas en suelos urbanos en este momento degradados; de esta forma, se opta en mayor medida por decididas actuaciones en determinadas zonas de suelos actualmente ocupados, potenciando la sustitución y por tanto la reforma de la totalidad de las zonas.

En este sentido, un ámbito con planeamiento pormenorizado vigente como el A.I.U. 15 Etxeberrieta, donde se plantea la rehabilitación y/o sustitución con unos parámetros que

implican escaso margen de incremento de edificabilidad, y que en el tiempo se comprueba que no se ejecuta, en especial por ese motivo concreto, la ordenación planteada opta en estos momentos y de acuerdo a los criterios municipales, por la propuesta de una nueva ordenación y por tanto un nuevo planteamiento, incrementando generosamente la edificabilidad, para hacer posible una real regeneración, haciendo viable económicamente la actuación.

VIII.2.1.- 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 han 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 tanto deban ser derribadas.

VIII.2.2.- 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.

Se incorpora en este documento la nueva ordenación de Etxeberrieta –A.I.U. 15-, siguiendo los criterios expuestos, puesto que con los parámetros con que cuenta en la actualidad, su gestión y regeneración no es en absoluto viable. Se propone la sustitución de la totalidad de la zona más antigua de este degradado barrio, adoptando una ordenación similar a la ejecutada en zonas colindantes.

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 cuentas 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)
- 2.- Tamaño promedio de las viviendas según tipologías:
 - 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": 75 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.

VIII.2.3.- Cuantificación de los desarrollos residenciales

El documento de aprobación inicial ordenaba un total de 1.919 viviendas, 1.126 unidades de las cuales serán operaciones de regeneración en suelo urbano. Esta cuantificación se deriva de la aplicación y 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.

Como resultado de la exposición pública y de los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Andoain, se amplía la oferta residencial en los diferentes ámbitos tanto en ámbitos de suelo urbano como urbanizable, para dar la posibilidad de que sea factible su desarrollo y viable económicamente; a esto se añade la adopción del acuerdo de posibilitar la auténtica regeneración del barrio de Etxeberrieta, sustituyendo los parámetros vigentes en la actualidad, por un incremento cualitativo que resuelva de forma eficaz la gestión y por tanto la reforma de un ámbito totalmente degradado y con la existencia de viviendas que no cumplen ni el tamaño

mínimo de la unidad residencial ni unas adecuadas condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Dado el tiempo transcurrido entre los diferentes documentos de planeamiento general, se solicita una revisión de los datos iniciales en cuanto a número de habitantes y viviendas; para poder realizar una actualización de la cuantificación de los posibles desarrollos residenciales.

Los datos actualizados a 1 de enero de 2.008 son los siguientes:

Número de habitantes	14.414 hab.
Número de viviendas ocupadas	5.747 ud.
Número de viviendas vacías	879 ud.
Número de viviendas totales	6.626 ud.

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

C1.- <u>Componente 1</u> : Implicaciones del modelo territorial	0
C2.- <u>Componente 2</u> : Crecimiento demográfico	298 unidades
Población base -2008-	14.414 habitantes
Población horizonte -2016-	15.132 habitantes
TMF -2008-	2,65
TMF -2016-	2,41
TAC -1991/2005-	-0,0069
Viv. ocupada -2008-	5.747 unidades
Viv. ocupada -2016-	6.279 unidades
Población en el año horizonte: $PH = PB \times (1 + TAC)^n = 15.132$	
Crecimiento demográfico: $CD = PH - PB = 718$	
Número de viviendas:	$CD/TMF(n) = 298$
C3.- <u>Componente 3</u> : Variación de la estructura familiar	234 unidades
Número de viviendas: $PB/TMF(n) - VOB = 234$	
C4.- <u>Componente 4</u> : Corrección de rigidez de la oferta. $CR = 0,25$	1.570 unidades
Número de viviendas: $(VOB+C2+C3) \times CR = 1.570$	
C5.- <u>Componente 5</u> : Segunda residencia –no se tiene en cuenta-	0
TOTAL:	2.102 VIVIENDAS

En principio, se propone la ordenación de 2.077 viviendas nuevas en los ámbitos residenciales tanto en suelo urbano como en nuevos suelos urbanizables. De esta cantidad, la mayor parte - 1.216 unidades de vivienda- corresponden a actuaciones integradas a desarrollar en suelos actualmente urbanos –regeneración de ciertos ámbitos degradados-, actuaciones en las que es preceptivo el cumplimiento del estándar de viviendas protegidas de acuerdo a la legislación urbanística vigente. Estas actuaciones se derivan de la necesaria intervención en los distintos ámbitos que conforman el núcleo existente –A.I.U. 1, A.I.U. 5, A.I.U. 7, A.I.U. 12, A.I.U. 18, A.I.U. 23 y A.I.U. 24-, ámbitos que necesitan de un estudio particular y pormenorizado. En ámbitos de suelo urbanizable, se prevén un total de 858 nuevas unidades de vivienda.

En suelo urbano y dado el grado de colmatación existente en la mayoría de los ámbitos, se propone básicamente la consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes, posibilitándose determinadas intervenciones puntuales que permitirán la regeneración y la colmatación de espacios que con el tiempo han quedado vacíos y/o degradados. De esta forma, se prevé la sustitución de varias edificaciones residenciales actualmente suberificadas o en estado de ruina, abandono y degradación.

Así, se regula, complementariamente y alternativamente a la consolidación de las citadas edificaciones, unos nuevos parámetros edificatorios y de uso para, en el supuesto de que se proceda a la sustitución de las mismas (cuestión cuya ejecución depende únicamente 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.

La previsión inicial es 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. Andoain tiene en sí vocación receptiva de población por su situación, territorio y características particulares. Esto no ha ocurrido en los últimos años por la falta de oferta necesaria,

comprobándose que lo poco que se ha construido ha sido ocupado de forma inmediata. En este sentido hay que tener en cuenta que todos los desarrollos residenciales recientemente ejecutados, han sido ocupados en su totalidad y que actualmente la oferta se limita a las unidades en ejecución, sin tener posibilidades de mayores crecimientos.

Una cuestión adicional a considerar en relación con la cuantificación residencial es la concreción referida a la promoción de viviendas de protección pública o de precio limitado. La legislación de aplicación en relación con la materia obliga a la previsión de unas cuantificaciones concretas de este tipo de viviendas en los ámbitos propuestos en los que se produzca algún tipo de intervención. Se respetarán los porcentajes de vivienda de protección pública y vivienda libre en todos aquellos ámbitos propuestos, tanto en suelo urbano como en suelos urbanizables.

VIII.2.4.- Desarrollos 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:

- 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 este 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 viviendas en suelo urbano, producto de remodelaciones, divisiones de grandes unidades, sustituciones y otras no programables no se contemplan en el cómputo de nuevas viviendas, en atención a las circunstancias que se exponen en el punto VIII.2.5.

* 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 la totalidad del municipio.

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 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	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -m ² (t)-						TOTAL
	PREEXISTENTE		ORDENADA				
	Consolidada	Disconforme	VPO	Tasada	Libre	Total	
Suelo urbano							
Al.1.14.- Kaletxiki 3 y 5B	0	282	0	1.400	0	1.400	1.400
Al.1.15.- Caserío Jauregi	0	560	402	402	1.206	2.010	2.010
A.I.U. 5.- Ama Kandida –Al.5.1-	0	10.700	7.600	7.600	22.800	38.000	38.000
Al.7.1.- Kamioberrri	0	0	940	940	2.820	4.700	4.700
Al.12.5.- Ezkerranea	0	1.488	1.052	1.052	3.158	5.262	5.262
Al.15.5.- LA-21	0	0	1.364	0	5.432	6.816	6.816
Al.15.6.- Aita Larramendi 1 -15.6.1-	0	1.770	1.960	3.324	4.516	9.800	9.800
Al.15.6.- Aita Larramendi 2 -15.6.2-	0	4.000	1.060	1.060	3.180	5.300	5.300
A.I.U. 18.- Izturizaga –Al.18.1-	1.845	1.320	2.104	2.104	6.312	10.520	12.365
A.I.U. 23.- Bazkardo –Al.23.1-	4.289	0	12.740	12.740	38.220	63.700	67.989
A.I.U. 24.- Eguzkialde –Al.24.1-	0	2.710	2.980	2.980	8.940	14.900	14.900
TOTAL SUELO URBANO	6.134	22.830	32.202	33.602	96.584	162.388	168.522
Suelo urbanizable							
A.I.U. 43.- Baltzusketa	2.492	0	31.075	11.300	14.125	56.500	58.992
A.I.U. 44.- Agirialai	1.100	723	8.415	3.060	3.825	15.300	16.400
A.I.U. 45.- Manterola	0	1.142	16.028	5.828	7.286	29.142	29.142
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3.592	1.865	55.518	20.188	25.236	100.942	104.534
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.726	24.695	87.720	53.790	121.820	263.330	273.056

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						TOTAL
	PREEXISTENTE		ORDENADAS –incremento sobre viviendas preexistentes-				
	Consolidada	Disconforme	VPO	Tasada	Libre	Total	
Suelo urbano							
Al.1.14.- Kaletxiki 3 y 5B	0	1	0	11	0	11	12
Al.1.15.- Caserío Jauregi	0	6	3	3	8	14	20
A.I.U. 5.- Ama Kandida –Al.5.1-	0	98	50	50	148	248	346
Al.7.1.- Kamioberrri	0	0	8	8	26	42	42
Al.12.5.- Ezkerranea	0	14	7	7	22	36	50
Al.15.5.- LA-21	0	0	12	0	52	64	64
Al.15.6.- Aita Larramendi	0	77	18	30	40	88	165
A.I.U. 18.- Izturizaga –Al.18.1-	13	12	16	16	48	80	92
A.I.U. 23.- Bazkardo –Al.23.1-	40	0	102	102	306	510	510
A.U.U. 24.- Eguzki alde –Al.24.1-	0	25	22	22	66	110	135
TOTAL SUELO URBANO	53	233	238	249	716	1.203	1.489
Suelo urbanizable							
A.I.U. 43.- Baltzusketa	9	0	262	95	121	478	487
A.I.U. 44.- Agirialai	8	7	71	26	33	130	145
A.I.U. 45.- Manterola	0	11	137	50	63	250	261
TOTAL SUELO URBANIZABLE	17	18	470	171	217	858	893
TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS	70	251	708	420	933	2.061	2.382

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	6.134	22.830	32.202	33.602	96.584	162.388	168.522	
Otras actuaciones								
AD.2.1.- Ondarreta	0	0	0	1.100	0	1.100	1.100	
AD.10.1.- Leizaur	0	0	0	0	720	720	720	
TOTAL SUELO URBANO	6.134	22.830	32.202	34.702	97.304	164.208	170.342	
Suelo urbanizable								
A.I.U. 43.- Baltzusketa	2.492	0	31.075	11.300	14.125	56.500	58.992	
A.I.U. 44.- Agirialai	1.100	723	8.415	3.060	3.825	15.300	16.400	
A.I.U. 45.- Manterola	0	1.142	16.028	5.828	7.286	29.142	29.142	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3.592	1.865	55.518	20.188	25.236	100.942	104.534	
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.726	24.695	87.720	54.890	122.540	265.150	274.876	

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

AMBITO/SUBÁMBITO URBANÍSTICO	NÚMERO DE VIVIENDAS							TOTAL -1+2+3-
	PREEXISTENTE		ORDENADA -incremento sobre viviendas preexistentes- -3-				TOTAL	
	Consolidada -1-	Disconforme -2-	VPO	Tasada	Libre	Total		
Suelo urbano								
Actuaciones integradas	53	233	238	249	716	1.203	1.489	
Otras actuaciones								
AD.2.1.- Ondarreta	0	0	0	10	0	10	10	
AD.10.1.- Leizaur	0	0	0	0	6	6	6	
TOTAL SUELO URBANO	53	233	238	259	722	1.219	1.505	
Suelo urbanizable								
A.I.U. 43.- Baltzusketa	9	0	262	95	121	478	487	
A.I.U. 44.- Agirialai	8	7	71	26	33	130	145	
A.I.U. 45.- Manterola	0	11	137	50	63	250	261	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	17	18	470	171	217	858	893	
TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS	70	251	708	430	939	2.077	2.398	

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 y/o carencia de urbanización –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 311 viviendas, siendo las actuales 158 unidades y por tanto se incrementa el número en 153 unidades.

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 da 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 2.077 unidades de viviendas, dando cumplimiento a la cuantificación residencial máxima establecida por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión de 17 de mayo de 2.010.

A las anteriores se han de añadir las nuevas viviendas en edificaciones preexistentes – sustituciones, reformas, ampliaciones- que suman un total de 153 unidades de vivienda. Tal y 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/o uso.

VIII.2.5.- 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 Andoain; y 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. En este sentido, y contando desde un inicio que la actuación de Bazkardo (526 viviendas nuevas) ha de ejecutarse a largo plazo, se amplía la oferta en los diferentes ámbitos de suelo urbano y urbanizable de acuerdo a los criterios expuestos (ampliación referida y contrastada con la ofertada en el documento de aprobación inicial); mientras que se opta por una nueva ordenación y un importante incremento de la edificabilidad en Etxeberrieta, en principio no previsto.

* Los criterios establecidos por la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco en aplicación de las previsiones fijadas a ese respecto en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes. De acuerdo con lo establecido en el escrito de 9 de junio de 2.008 de dicha Dirección, la capacidad residencial máxima a prever en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana asciende a 2.102 viviendas; previsión ratificada mediante el informe de la Comisión de

Ordenación del Territorio del País Vasco, de 17 de mayo de 2.010, que establece la capacidad residencial máxima en suelo urbano y urbanizable en 2.100 nuevas viviendas.

* El documento plantea la ejecución de 2.077 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 previstas en cada ámbito, del cómputo total de viviendas previstas en cada uno de estos ámbitos se deducen 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 (A.D.10-1 del AIU 10 Leizaur), o a parcelas residenciales de nueva creación (A.D. 2-1 del AIU-2 Ondarreta).

- 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 su 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.

VIII.2.6.- 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 –incremento de la edificabilidad existente- se distribuye en las clases de suelo que se exponen a continuación en las siguientes cuantías:

Suelo urbano	164.228 m ² (t)	62% del total proyectado
Suelo urbanizable	100.942 m ² (t)	38% del total proyectado
Total	265.170 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%-	32.202 m ² (t)
Vivienda tasada-resto 20%-	34.702 m ² (t)

Total vivienda protegida	66.904 m ² (t)	40,74% del total proyectado
Vivienda libre	97.304 m ² (t)	59,26% del total proyectado
Total	164.208 m ² (t)	
Suelo urbanizable		
VPO –mínimo 55%-	55.518 m ² (t)	
Vivienda tasada-resto 20%-	20.188 m ² (t)	
Total vivienda protegida	75.706 m ² (t)	75,00% del total proyectado
Vivienda libre	25.236 m ² (t)	25,00% del total proyectado
Total	100.942 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	87.720 m ² (t)	
Vivienda tasada	54.890 m ² (t)	
Total vivienda protegida	142.610 m ² (t)	56,11% del total proyectado
Vivienda libre	111.540 m ² (t)	43,89% del total proyectado
Total	254.150 m ² (t)	

d.- Consideraciones en cuanto a cuantificación y localización: el cumplimiento del estándar de vivienda protegida se cumple en cada ámbito de actuación, a excepción del subámbito Al.15.5, donde se aplican las determinaciones que se derivan del Plan especial vigente; tomándose la decisión de absorber el déficit que se produce en el mismo ámbito urbanístico, concretamente en el Al.15.6.

El subámbito Al.15.6 contiene una cierta cantidad de edificabilidad existente, que se traduce en unidades de viviendas que deberán ser realojadas en la propia zona. Por otra parte, al ser un territorio reducido, se opta por incorporar a la actuación, una porción localizada en ámbito colindante, con el fin de posibilitar el correcto desarrollo, previéndose en esta segunda edificación la mayor parte de los realojos. Esta operación posibilita que la ejecución se realice por fases, ejecutando primeramente la porción Al.15.6.2 para proceder a los correspondientes realojos que liberarán los terrenos correspondientes a Al.15.6.1. El subámbito Al.15.6, aunque dividido en dos porciones, deberá ser desarrollado conjuntamente y por tanto contará con un único expediente de planeamiento pormenorizado y demás documentos a redactar en su desarrollo. La adecuada programación, hará factible la regeneración de esta zona actualmente degradada.

VIII.2.7.- 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 Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

* 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, será regulado en una Ordenanza especial que estudie este fin.

* 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 edificación 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.

VIII.3.- Ordenación de suelo destinado a actividades económicas

La oferta de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas es escasa en la actualidad, detectándose en los existentes varios supuestos diferenciados:

- Ámbitos que están desarrollados en su totalidad y en condiciones adecuadas en cuanto a edificaciones y urbanización, ejecutados en base a planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas de 1.995. Ejemplos de Leizotz e Industrias de Karrika; en estos ámbitos quedan únicamente pendientes pequeños desarrollos localizados y diferenciados.

- Ámbitos consolidados por las Normas Subsidiarias de 1.995 y en los que se plantean sustituciones, reformas o ampliaciones: en estas zonas es donde no se han ejecutado en general las previsiones, estando muchas de ellas obsoletas o degradadas en cuanto a edificaciones y sobre todo a nivel de la urbanización general. Entre éstos está Ama Kándida – A.I.U. 5- en su totalidad en donde se posibilita la sustitución de los actuales usos industriales por usos residenciales; y el antiguo Ziako en su mayor parte, donde se recogen desde este proyecto las propuestas que se derivan de los diferentes Estudios de detalle en redacción y posibilidad de sustitución de las edificaciones que no se consideran adecuadas y/o están en situación de abandono; observándose deficiencias considerables en cuanto a la urbanización de superficie, sobre todo a la continuidad en el frente al vial Gudarien etorbidea.

- Ámbitos pendientes de desarrollo pero con planeamiento aprobado o en tramitación; es el caso de Balestagin que cuenta con Modificación de Normas Subsidiarias con aprobación definitiva de 27 de septiembre de 2.007 y posterior Plan Parcial con aprobación definitiva de 2 de octubre de 2.008. Este documento de Plan General convalida íntegramente las determinaciones del planeamiento de desarrollo vigente.

- Ámbitos consolidados y en buen estado en cuanto a edificaciones y urbanización: en estos casos se plantea únicamente la mejora de los accesos y urbanización, en los puntos

detectados en cada uno de ellos. También se plantea la colmatación de determinados puntos donde es posible emplazar pequeñas actividades.

Se contempla por tanto la necesidad de nuevas localizaciones para la implantación de actividades económicas, en continuidad con el suelo urbano y en cierta medida como ampliaciones de los ámbitos destinados a usos terciarios y/o industriales existentes y sobre todo teniendo en cuenta las infraestructuras generales viarias como son la Variante de la GI-131 y Variante de la N-1 que proporcionan unos límites claros puesto que suponen fuertes barreras y a su vez facilitan los accesos adecuados a los nuevos ámbitos, mejorando igualmente el de los actuales. Esta previsión de nuevos suelos se plantea de tal forma que posibilite a su vez la regeneración necesaria en algunos de los ámbitos existentes, ordenando unos viarios y nuevas intervenciones edificatorias que hagan viables las operaciones.

La ordenación global del municipio en cuanto a actividades económicas se basa en los objetivos iniciales que se resumen a continuación:

* Consolidación de los desarrollos existentes ubicados en ámbitos y entornos idóneos para su emplazamiento y continuidad, previéndose únicamente actuaciones de regeneración urbana y la reurbanización que se considera oportuna en cada caso.

* Realojo y traslado de actividades económicas existentes ubicadas en ámbitos y entornos idóneos para su emplazamiento y continuidad, puesto que se prevén actuaciones de regeneración urbana.

* Consolidación de desarrollos que cuentan con planeamiento vigente y pendientes de ejecución. En casos aislados y puntuales de ciertas edificaciones pendientes de ejecución y puesto que son parcelas concretas y en la mayor parte de los casos singulares, se posibilitan una modificación y mejora de los condicionantes y determinaciones vigentes.

* Ordenación de los nuevos desarrollos necesarios para el horizonte de vigencia del nuevo Plan General.

* Ubicación de los nuevos desarrollos en emplazamientos acordes con los criterios generales del 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 urbanos mixtos, 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.

VIII.3.1.- Consolidación de desarrollos de actividades económicas existentes

En general, se consolidan la mayor parte de los desarrollos de actividades económicas existentes en el municipio, propiciándose en algunos casos su colmatación; sustitución de edificaciones en mal estado de conservación o ampliación de las edificaciones existentes.

En el suelo urbano, en actuaciones destinadas a desarrollos de usos residenciales, se plantea la reserva, de una edificabilidad determinada destinada al uso terciario en aquellos puntos o zonas donde se detecta su necesidad o conveniencia. En determinados ámbitos residenciales, por su localización y condiciones topográficas, o por la existencia en la colindancia de sobredotación de locales (muchos de ellos sin uso), se admite la implantación de viviendas incluso en plantas bajas. De cualquier forma, en aquellas actuaciones de importancia por localización y magnitud, se determina y reserva una cierta edificabilidad que deberá ser ordenada con el propósito de resolver las necesidades de nuevos núcleos de viviendas.

Esta se concreta en los siguientes ámbitos de uso predominantemente residencial:

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| * A.I.U. 5.- Ama Kándida | 7.800 m ² (t) | Usos terciarios y anejos a viviendas |
| * A.I.U. 23.- Bazkardo | 2.500 m ² (t) | Usos terciarios en edificaciones residenciales |
| | 3.000 m ² (t) | Usos terciarios, edificación singular |
| | 5.680 m ² (t) | Sustitución Bazkardo auzunea nº 1W y 2W |

En cuanto a actuaciones particulares y singulares en ámbitos de uso predominante de actividades económicas, se concretan las siguientes previsiones, incluso aquellas que implican sustituciones de edificaciones residenciales:

- | | | |
|------------------------------------|---------------------------|--|
| * A.I.U. 27.- Inquitex –AI.27.1- | 11.000 m ² (t) | Sustitución edificaciones industriales |
| * A.I.U. 28.- Industrial Sorabilla | | Consolidación generalizada |

* A.I.U. 29.- Azelain –AA.29.1-	2.055 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 30.- Azelain		
AD.30.1	1.200 m ² (t)	Colmatación ámbito
AD.30.2	2.400 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 31.- Bordaberri		Consolidación generalizada nuevas edif.
AI.31.1	12.000 m ² (t)	Sustitución Sorabilla auzoa 238,240,241
* A.I.U. 32.- Ikutza –AI.32.1-	8.600 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 33.- Industrial Ama Kándida		Consolidación generalizada
* A.I.U. 34.- Martín Ugalde		Colmatación ámbito
AA.34.1		Colmatación parcela Plan Especial vigente
AD.34.2	2.600 m ² (t)	Sustitución Unanue etxea. Uso residencial
* A.I.U. 35.- Ziako –AD.35.1-	12.500 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 36.- Krupp –AD.36.1-	11.000 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 37.- Krafft –AD.37.1-	17.000 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 38.- Larramendi		Colmatación ámbito
AD.38.1	2.300 m ² (t)	Uso actividades económicas –incr. 1.363 m ² -
AD.38.2	820 m ² (t)	Sustitución casa Larramendi. Uso residencial
	1.800 m ² (t)	Uso actividades económicas –incr. 1.100 m ² -
AD.38.3	2.300 m ² (t)	Uso actividades económicas –incr. 647 m ² -
AD.38.4	2.600 m ² (t)	Uso actividades económicas
* A.I.U. 39.- Leizotz		Colmatación ámbito
AD.39.1	3.300 m ² (t)	Uso actividades económicas
AD.39.2	3.000 m ² (t)	Uso actividades económicas
AA.39.3		Colmatación parcela Plan Parcial vigente
* A.I.U. 40.- Olaburu-Lizarkola	2.400 m ² (t)	Colmatación ámbito
* A.I.U. 41.- Arrantzu		Consolidación generalizada

Estas previsiones aportan los siguientes datos en cuanto a actuaciones de colmatación de ámbitos de uso predominante de actividades económicas, que podrán albergar tanto usos terciarios como industriales, pudiendo ser usos mixtos, mientras sean compatibles las diferentes actividades a implantar:

AI. Actuaciones integradas	82.455 m ² (t)	Incremento sobre edificabilidad existente
AD. Actuaciones de dotación	12.209 m ² (t)	Incremento sobre edificabilidad existente
AA. Actuaciones aisladas:		edificabilidad que se deriva del planeamiento vigente

En cuanto a las edificaciones con uso residencial preexistentes, se propone la sustitución de Unanue etxea, retirándose del vial Gudarien etorbidea, que en este punto no cuenta con aceras y casa Larramendi que no cumple las debidas condiciones de accesibilidad ni las adecuadas condiciones de localización, puesto que tampoco cuenta con aceras en su frente. Los datos correspondientes a estas actuaciones son los siguientes:

* Unanue etxea	2.600 m ² (t) – 22 viviendas
Estado actual	1.232 m ² (t) – 6 viviendas
Incremento	1.368 m ² (t) – 16 viviendas
* Larramendi	820 m ² (t) – 8 viviendas
Estado actual	411 m ² (t) – 6 viviendas
Incremento	409 m ² (t) – 2 viviendas

La realidad existente en algunos de esos ámbitos actualmente con un uso mayoritariamente industrial, justifica algunos comentarios:

* Los desarrollos existentes en el frente de Gudarien etorbidea, deberán adecuarse en su totalidad, en particular en cuanto a la urbanización de superficie, reordenando los accesos particulares a las diferentes actividades y previendo la ejecución de la totalidad del frente al vial, con la disposición de aceras adecuadas en continuidad con las existentes.

* Aquellas edificaciones que pretendan ser subdivididas en unidades más pequeñas, de acuerdo con la normativa general aplicable, deberán resolver en el interior de sus parcelas

privativas, tanto las necesidades de nuevos aparcamientos como los correspondientes espacios de carga y descarga.

* Igualmente la totalidad de aquellas edificaciones que pretendan reformas y/o rehabilitación de lo preexistente, deberán adecuarse a la totalidad de la normativa vigente y a las condiciones citadas con anterioridad; tanto en aplicación de la normativa general contenida en este documento, como a la legislación sectorial vigente.

VIII.3.2.- Nuevos desarrollos de actividades económicas

Dadas las características del territorio y la demanda requerida, se proponen cinco nuevos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado para el desarrollo de actividades económicas, contando además con Balestagin, con planeamiento pormenorizado aprobado y en fase de ejecutar la urbanización general.

Los ámbitos en suelo urbanizable sectorizado y las determinaciones en cuanto a edificabilidad prevista, son los siguientes:

ÁMBITO URBANÍSTICO		EDIFICABILIDAD -m ² (t)-	
Identificación	Superficie	Preexistente	Nueva ordenada
A.I.U. 47.- Balestagin	81.950	6.343	40.350
A.I.U. 48.- Illarramendi	95.225	0	46.000
A.I.U. 49.- Igerategi	54.080	0	32.000
A.I.U. 50.- Aritzaga	123.195	0	74.000
A.I.U. 51.- Antzizu	72.731	0	43.200
A.I.U. 52.- Bordaberri	10.2150	0	6.200
TOTAL	437.396	6.343	241.750

En este cuadro se incluyen los datos correspondientes al A.I.U. 47 Balestagin, que cuenta con planeamiento pormenorizado; por tanto, la nueva superficie ordenada se reduce a 355.446 m².

En los nuevos ámbitos se propone la coexistencia de usos industriales y/o terciarios, albergando algunos de ellos, edificaciones singulares destinadas exclusivamente a usos terciarios. En estos casos, se identifican estas singularidades en cada una de las fichas particulares.

El realojo de las actividades económicas que, dada su incompatibilidad con los nuevos desarrollos planteados, han de ser desalojados de sus actuales emplazamientos, ha de ser considerado como un objetivo prioritario en el marco de la programación y ejecución de los nuevos desarrollos; dando la posibilidad en cualquier caso de que sean ubicados en ámbitos más idóneos.

En este sentido, aquellas actividades de usos terciarios y/o industriales localizadas en actuales edificaciones residenciales a sustituir o realojar, por ser disconformes con el planeamiento previsto, deberán ser realojadas en la misma zona, siempre que aquellas actividades sean compatibles con los usos residenciales previstos.

En cuanto a la posibilidad de implantación de grandes equipamientos comerciales, el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas, categoriza el municipio de Andoain como "municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica", incluyéndose dentro del "ámbito prioritario para el desarrollo de la actividad económica".

Este documento citado, incluye el municipio dentro de la Categoría A. "municipios de máxima centralidad". De acuerdo con esto, el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda regulado con arreglo a los siguientes parámetros:

* Superficie neta máxima de plataforma explanada: 75.000 m²

* Superficie máxima de techo edificado: 25.000 m²(t)

Como superficie neta de plataforma explanada computarán, además del suelo edificable, las áreas de aparcamiento, la red interna de accesos, todos los espacios de servicio y las zonas verdes perimetrales, quedando únicamente excluidas, con respecto al ámbito bruto, las zonas ocupadas, en su caso, por desmontes, terraplenes y cauces públicos.

Como superficie de techo edificable computarán todas las superficies construidas en planta sótano, planta baja y plantas altas, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie de ventas, ya sea a cualquier otro tipo de uso complementario, salvo las superficies destinadas a aparcamiento, que no computan.

En cualquier caso, para la ordenación de este tipo de dotaciones se deberán contemplar la totalidad de las determinaciones contenidas en el PTS citado, así como en la legislación vigente aplicable en la materia.

La localización de nuevos suelos para el desarrollo de usos industriales y/o terciarios, todos ellos en continuidad con otros ámbitos existentes, se concretan en los siguientes puntos del territorio:

* A.I.U.47 Balestagin: este documento propone la convalidación de los criterios y ordenación contenidos en la "14ª Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Andoain, referente al sector 32 "Balestagin-Matxinea", expediente que cuenta con aprobación definitiva de 27 de septiembre de 2.007 (BOG nº 199 de 10 de octubre de 2.007) y "Plan Parcial del sector 32 Balestagin- Matxinea" con aprobación definitiva de 2 de octubre de 2.008 (BOG nº 208 de 29 de octubre de 2.008).

* A.I.U.48 Illarramendi: se plantea como ampliación y en colindancia con los existentes dando frente a Ama Kándida etorbidea, concretamente entre estos desarrollos preexistentes y hasta el límite marcado por la Variante de la carretera GI-131. Se propone la consolidación de las edificaciones residenciales y terciarias –Sidrería Gaztañaga- como parte integrante de la ordenación.

* A.I.U.49 Igerategi: se ordena una edificación como remate de los ámbitos industrial y terciarios existentes dando frente a Gudarien etorbidea; salvando el desnivel que se produce entre los dos viales previstos a los que da frente, con la disposición de hasta tres plantas diferenciadas, dadas las diferencias de cotas, estructurando de manera adecuada el acceso a las existentes.

* A.I.U. 50 Aritzaga: en colindancia con el ámbito industrial Leizotz, se plantea la ordenación de una gran zona de actividades económicas con continuidad en la también de nueva creación Antzizu. Se plantea la consolidación de la mayor parte de las edificaciones residenciales existentes, posibilitando el realojo de aquellas que se dejen fuera de ordenación, extremo a confirmar y ratificar en el planeamiento pormenorizado.

En la zona baja, dando frente al vial general, se plantea una edificación singular con un uso exclusivo terciario, que sirva de remate y macla de las preexistencias.

* A.I.U. 51 Antzizu, en colindancia con el ámbito industrial Leizotz y Aritzaga de nueva creación, contará con acceso directo desde la nueva rotonda a ejecutar en la Variante de la carretera GI-131, localizada en su mayor parte en el término municipal de Urnieta. Ordenación de edificaciones industriales y/o terciarias en la totalidad del ámbito, teniendo prevista la reubicación de la instalación correspondiente a la empresa mercantil "SAPA Placencia, S.L."

* A.I.U. 52 Bordaberriazpi, en colindancia con el A.I.U. 31 Bordaberri con un uso industrial en proceso de colmatación a partir del planeamiento parcial vigente.

VIII.3.3.- Actividades económicas en 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. Actualmente el peso del sector es mínimo en cuanto al conjunto de actividades económicas, disponiendo de pocas explotaciones agrarias; sin embargo hay determinadas actividades con fuerte peso, buena localización y condiciones óptimas.

La propuesta 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.

VIII.4.- Ordenación en materia de dotaciones públicas. El sistema de espacios libres

Los escasos espacios libres localizados en el núcleo urbano no dan servicio a todos los ámbitos residenciales, apreciándose falta de este tipo de espacios en más de un barrio. No se cuenta actualmente con ningún gran parque urbano al servicio de toda la población, emplazándose en diferentes puntos plazas y pequeños parques que en absoluto se consideran suficientes, además de otros elementos existentes que podrían tener esta consideración por su

tamaño y localización pero que son actualmente utilizados como aparcamientos, y en los cuales se propone su recuperación para el uso peatonal.

En este sentido y a pesar de las deficiencias y déficit detectado, hay que considerar que el municipio cuenta con un medio rural con un alto valor paisajístico y medio ambiental que rodea al núcleo urbano en todos sus puntos, lo cual puede de alguna forma minimizar la carestía de espacios libres.

La Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco establece la exigencia de una reserva de suelo mínima en concepto de sistema general de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos en 5 m²/habitante. En el caso de Andoain, los espacios libres de la red de sistemas generales previstos en las Normas Subsidiarias vigentes quedan limitados a los dos parques rurales de Allurralde y Leizarán, siendo inexistentes en lo que respecta a parques o espacios libres urbanos. La totalidad de los espacios libres existentes actualmente en el casco urbano y/o previstos desde las NNSS vigentes para los desarrollos urbanísticos previstos en las mismas, forman parte de la red de sistemas locales. De lo que resulta que el PGOU se encuentra en la necesidad de calificar con destino a sistema general de espacios libres la superficie de suelo necesaria para dar cumplimiento al estándar mínimo establecido en la Ley 2/2006, correspondiente tanto a los nuevos desarrollos residenciales previstos en el propio Plan General, como a la población ya existente.

En este contexto, cabe realizar las siguientes consideraciones en relación con el sistema de espacios libres urbanos existentes y/o previstos en las Normas Subsidiarias vigentes:

a.- Los espacios libres de la red de sistemas locales que configuran el sistema de espacios libres urbanos definido en las NNSS vigentes, son resultado por un lado de la suma de los espacios libres existentes y por el otro de los espacios libres previstos y/o desarrollados en el marco de la ordenación pormenorizada de los diferentes desarrollos urbanísticos previstos en las NNSS, derivados de las reservas de dotaciones establecidas por la legislación urbanística vigente en cada caso. Por su naturaleza de sistema local, los mismos están concebidos para dar un servicio más directo y exclusivo al propio ámbito o entorno concreto en el que se ubican.

b.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, teniendo en cuenta el tamaño del núcleo urbano de Andoain, y en atención a la entidad y ubicación de algunos de dichos espacios, o en atención a su relevancia, derivada en gran medida de un cierto protagonismo de los mismos en la trama urbana, algunos de estos espacios libres locales llegan a funcionar en la práctica como referentes para el conjunto de la ciudad (parque Alfaro, Goikoplaza...). No obstante dicha circunstancia, en atención a su origen y con el objeto de garantizar el mantenimiento de unos estándares en materia de espacios libres locales acordes a las necesidades de la trama urbana existente, el Plan General adopta el criterio de mantener adscritos los espacios libres existentes en la trama urbana actual a la red de sistemas locales. Teniendo en cuenta por otro lado la ausencia en la trama urbana existente de ámbitos o espacios vacantes susceptibles de albergar las superficies requeridas por la legislación urbanística vigente con destino a espacios libres de la red de sistemas generales, el Plan General se encuentra por lo tanto con la necesidad de localizar dichos parques y espacios libres mediante la ocupación de nuevos suelos.

Cabe señalar por otro lado que el municipio de Andoain cuenta con una topografía accidentada, además de con una serie de condicionamientos derivados de las redes de infraestructuras existentes y previstas (ferrocarril, N-1, variantes GI-131 y N-1), o de los cauces fluviales que lo atraviesan (ríos Oria y Leizarán), factores todos ellos que condicionan fuertemente el desarrollo urbanístico del municipio. El casco urbano ha ido desarrollándose en la confluencia del valle del Oria con el corredor de Urnieta, ocupando las partes más bajas y llanas del territorio, lo que, unido a los condicionantes arriba señalados, limita sobremedida las eventuales alternativas de localización de las grandes superficies de espacios libres de la red de sistemas generales requeridos desde la legislación urbanística vigente, no existiendo en la práctica alternativas suficientes para localizar la totalidad de la superficie exigida con destino a estos espacios libres en zonas con una topografía sensiblemente llana y colindantes al casco urbano existente o a los nuevos desarrollos residenciales previstos.

Como punto de partida, los criterios y objetivos generales manejados en relación con los nuevos espacios libres de la red de sistemas generales de servicio al conjunto de la población, son los que a continuación se exponen:

a.- Deben dar respuesta a las necesidades de ocio, esparcimiento etc., del conjunto de la población.

b.- Deben permitir su conexión con el resto de la trama urbana existente o prevista, localizándose en emplazamientos que garanticen la accesibilidad a los mismos, así como su uso como tales espacios públicos. En este sentido, los emplazamientos considerados deberán estar dotados de la debida centralidad o ser integrables en la trama urbana existente o prevista. En este aspecto concreto cabe señalar que el desarrollo marcadamente lineal de la trama urbana de Andoain y la práctica inexistencia de vacíos intersticiales en la misma con capacidad de acoger nuevos espacios libres de la entidad requerida, hacen que necesariamente los nuevos emplazamientos a considerar se encuentren situados, salvo excepciones concretas, en la corona de suelos periférica a la trama urbana existente. Teniendo en cuenta la orografía del municipio y que la trama urbana actual ya ocupa toda la parte baja del valle, dichos emplazamientos quedan necesariamente localizados en las laderas del valle, en ámbitos en pendiente.

c.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, los emplazamientos considerados deberán disponer de las características adecuadas, en lo que respecta a extensión, pendientes etc., para garantizar su uso real y efectivo como tales espacios libres de servicio al conjunto de la ciudadanía, características que, en el caso de los espacios libres ubicados en ámbitos en ladera, serán resultado, en mayor o menor medida, de la ordenación que se defina para los citados ámbitos y/o de las futuras obras de urbanización proyectadas en los mismos, que deberán definir las correspondientes zonas de estancia y red de itinerarios peatonales/ciclistas dentro de los mismos conforme a, entre otras cuestiones, la normativa vigente en materia de accesibilidad.

d.- Se deberán tomar en consideración las potencialidades y/o condicionantes de cada ámbito a la hora de definir emplazamiento y ordenación de los mismos, tales como sus condicionantes físicos, la existencia de márgenes de cauces fluviales, vegetación de interés, posibilidad de conexión de dichos espacios mediante itinerarios con el resto de la trama urbana o con otros espacios libres o elementos públicos de interés etc.

e.- El tratamiento y/o urbanización de dichos espacios libres se deberá realizar de manera que cuenten con unas condiciones mínimas de diseño y acabado, en lo que respecta condiciones de drenaje, mantenimiento, accesibilidad etc., cuestión que deberá ser tratada en los correspondientes proyectos de ordenación y urbanización, que deberán definir las correspondientes zonas de estancia, así como la red de itinerarios peatonales/ciclistas que los estructuren y conecten entre sí o con los ámbitos colindantes.

En atención a los condicionantes y criterios hasta ahora expuestos, el criterio adoptado para la elección de la localización de los futuros parques y espacios libres de la red de sistemas generales es el de la ocupación de terrenos en contacto con suelos urbanos o urbanizables donde se prevén nuevas actuaciones, a ser posible con una topografía lo más adecuada posible para tal uso -en la medida en que la realidad física del municipio lo permite-, en los que se prevé una serie de itinerarios que los estructuran y conectan entre sí. Derivando, dado el caso, a los planes de ordenación y proyectos de urbanización correspondientes la definición de las previsiones y obras necesarias para su efectivo uso y disfrute como espacios públicos.

Desde este proyecto se propone:

- La puesta en valor de los espacios libres existentes, mejorando sus condiciones en cuanto a urbanización y arbolado. Recuperación de aquellas plazas ocupadas actualmente por aparcamientos en superficie, que deberán ordenarse como espacios libres de servicio a la población, desplazando el uso de aparcamiento a edificaciones bajo rasante en estos mismos espacios.

- Se prevé la conexión entre los diferentes espacios libres existentes y los proyectados, mediante la disposición de diferentes itinerarios peatonales, poniendo en valor en especial las riberas de los cauces fluviales.

- Recuperación del Parque Txistoki, junto al río Oria como espacio libre, eliminando el uso de aparcamiento actual, ordenándolo de forma que pueda seguir acogiendo la instalación del mercado periódico, además de la disposición de un equipamiento comunitario.

- Ordenación de los espacios liberados de la actual N-1 una vez ejecutada la Variante prevista, como lugar de esparcimiento y recorrido lineal, con la disposición de paseos y arbolado, resolviendo de forma adecuada la conexión entre distintos ámbitos.

- Disposición de paseos peatonales en la ribera del río, conectando los diferentes grandes espacios libres: parque Txistoki, parque del Ensanche y Algodonera; completando estos paseos hasta los nuevos espacios libres proyectados, tanto pertenecientes a la red de sistema de espacios libres locales como generales.

- Las nuevas actuaciones, tanto las previstas en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberán ordenar los espacios libres pertenecientes a la red local, de tal forma que sirvan tanto al conjunto de la nueva ordenación, como a las edificaciones residenciales preexistentes en zonas colindantes; optando en todos los casos por la disposición de itinerarios en continuidad y conexión entre éstos nuevos y los existentes.

- Se ordena un gran espacio con destino a sistema local de espacios libres, en colindancia con el barrio de Sorabilla. Por su dimensión, conformará un parque de servicio global a la población. Los terrenos serán proporcionados por la totalidad de actuaciones previstas en suelo urbano que no puedan dar respuesta en el propio a los requerimientos que se derivan de la aplicación de la legislación vigente. Se ordena en colindancia con el parque rural Allurralde, con el que formará un continuo a ambos lados del trazado de la Variante de la carretera N-1, en la zona donde está prevista la construcción de un túnel artificial para la comunicación de ambas laderas.

- Ordenación de cinco ámbitos nuevos como espacios libres de sistema general, al servicio de la totalidad de la población:

* A.I.U. 40 Olagain –Lizarkola: ordenación de una nueva zona destinada a espacios libres de la red de sistemas generales -9.284 m²-, dentro del ámbito AIU-40 Olaburu-Lizarkola, en la zona actualmente ocupada por las instalaciones de la empresa Celulosas de Andoain, actualmente en desuso. Dicho espacio libre se plantea a lo largo de la ribera del río Leitzarán y en colindancia con el casco residencial existente (AIU-11 Olagain), permitiendo la continuidad del paseo de ribera previsto, así como la conexión del casco urbano residencial con el parque rural Leitzarán, en concreto con la zona recreativa de Otita por medio del itinerario peatonal del antiguo canal de Lizarkola.

* A.I.U. 42 Parque Errota -36.249 m² -: ordenación de un parque de la red de sistemas generales, con topografía sensiblemente llana y lindante con la ribera del río Oria, correspondiente a la vega que ocupa el espacio existente en la trama urbana entre la zona destinada a equipamiento público AIU-22 Allurralde y el ámbito de actividades económicas AIU-29 Azelain. El desarrollo de dicho espacio permitirá completar el paseo de ribera por la margen izquierda del río Oria, permitiendo a su vez, entre otras actuaciones y por medio de la pasarela peatonal prevista en el mismo, permeabilizar las conexiones no motorizadas entre el casco urbano de Sorabilla y el resto de la trama urbana residencial del municipio, en la actualidad fuertemente limitada por la barrera que supone la N-1.

* A.I.U. 43 Parque Garro -52.310 m² -: ordenación de un gran parque de sistema general, en contacto con la vía del Plazaola, importante itinerario peatonal-ciclista de acceso al valle Leitzarán. El parque se plantea en continuidad con el parque rural Leitzarán, poniendo asimismo en conexión esta zona de la vía del Plazaola con las zonas de espacios libres previstas en el AIU-44 Baltzusketa, en la parte alta del casco, permitiendo la interconexión y continuidad de todos estos espacios libres y elementos mediante la correspondiente red de itinerarios peatonales.

* A.I.U. 44 Baltzusketa -13.950 m² -: zona destinada a parque de la red de sistemas generales dentro del propio ámbito residencial, en colindancia y continuidad con el Parque Garro.

* A.I.U. 54 Parque Erroitz -26.427 m² -: ordenación de un gran parque de sistema general, que deberá resolver los adecuados accesos desde el núcleo urbano y los nuevos desarrollos residenciales previstos. Para su resolución y ordenación se ejecutará un relleno controlado que posibilite el uso de esparcimiento previsto, con la formación de una plataforma continua desde Kamioberry, adaptándose al terreno en sus bordes e integrando la canalización y desvío de la pequeña regata en el propio parque.

- Disposición de un gran parque rural, NU.02 parque rural Leitzarán, con una superficie de 740.132 m² en el cual se podrán consolidar muchos de los usos agrarios actualmente existentes.

- Ordenación del parque rural NU.03 parque rural Allurralde, con una superficie de 102.000 m², en el que se podrán consolidar tanto las edificaciones residenciales preexistentes como los usos agrarios localizados en esta ladera.

- Ordenación del parque Allurralde –sistema local de espacios libres-, con una superficie de 36.797 m², destinado a parque urbano en continuidad con el parque rural en la zona de Sorabilla.

- Los ámbitos propuestos desde este proyecto no solo contarán con grandes espacios libres, sino que se ordenarán de tal forma, tal como queda patente en el plano de carácter indicativo de ordenación; se dispongan en continuidad espacial y de recorridos con los existentes para conformar en conjunto espacios de interés particular. Tanto el trazado del Plazaola, como el Camino de Santiago que pretende recuperarse y la disposición de itinerarios peatonales en la totalidad del núcleo urbano, 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 épocas de lluvias y mal tiempo.

VIII.4.1.- Los espacios libres de la red de sistemas generales

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 del Suelo y Urbanismo, que establece el estándar de 5 m² por habitante.

Teniendo en cuenta que el municipio de Andoain no cuenta actualmente con parques urbanos de sistema general, se prevé que el déficit detectado sea aportado por la totalidad de las actuaciones a desarrollar tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Por tanto, el estándar de referencia que se deriva de la aplicación de la citada Ley ha de ser ponderado hasta el punto de dar una respuesta satisfactoria a la necesidad de disponer de una cierta cantidad de espacios libres de sistema general, grandes parques urbanos al servicio de la totalidad de la población. Por tanto, se aplica de manera uniforme el coeficiente de 10 m² por habitante y/o por cada 25 m²(t) ordenados.

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 de este Plan -10 m² por cada 25 m²(t) de uso residencial resultante-.

En atención a esos parámetros de referencia -5 m²/habitante o 5 m²/25m²(t)-, el dimensionamiento mínimo de estos espacios libres será de:

* Población actual:	14.414 habitantes	72.070 m ² de superficie de espacios libres
* Edificabilidad prevista:		
Suelo urbano –AD-:	18.719 m ² (t)	3.744 m ² de superficie de espacios libres
Suelo urbano –AI-:	162.388 m ² (t)	32.478 m ² de superficie de espacios libres
Suelo urbanizable:	100.942 m ² (t)	20.188 m ² de superficie de espacios libres
* Total:		128.480 m ² de superficie de espacios libres

Espacios libres de sistemas generales previstos

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

A.I.U. 40.- Parque Olaburu-Lizarkola	9.284 m ²	
A.I.U. 42.- Parque Errota	27.295 m ²	
A.I.U. 43.- Parque Garro	52.310 m ²	
A.I.U. 44.- Parque Baltzusketa	13.950 m ²	Porción del parque Garro integrada en ámbito
A.I.U. 54.- Parque Erroitz	26.427 m ²	
Total SG. espacios libres	129.266 m ²	

Por tanto, las previsiones suponen el cumplimiento del estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

De los 129.266 m² de suelo destinado a espacios libres de la red de sistemas generales, 65.383 m² se desarrollan o está previsto que se desarrollen en ámbitos con una topografía sensiblemente llana, quedando los 63.883 m² restantes ubicados en ámbitos en ladera; correspondiendo a los proyectos de ordenación y urbanización que los desarrollen la definición de las previsiones y obras necesarias para su efectivo uso y disfrute como espacios públicos.

El parque Garro y parque Errota, deberán ser aportados por aquellas actuaciones previstas a ejecutar en suelo urbano. Esto se formalizará a partir de cesiones directas de los terrenos correspondientes al Ayuntamiento, o en su defecto, la aportación económica suficiente para que sea la administración la que gestione la consecución de la propiedad.

El parque Erroitz 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 en un futuro urbanos.

VIII.4.2.- 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 están deficientemente urbanizados para el fin perseguido.

En suelo urbano, se identifican los sistemas locales de espacios libres, delimitándose en el plano "II.7 Zonificación pormenorizada", contabilizándose un total de 108.184 m² de superficie; siendo la superficie necesaria de acuerdo a los estándares que se derivan de la aplicación de la Ley del Suelo y Urbanismo de 144.140 m².

En las actuaciones donde se prevé la elaboración y tramitación de planeamiento pormenorizado 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. 55 parque Allurralde, con una superficie de 36.797 m², destinado íntegramente a sistemas locales de espacios libres. Esto se formalizará a partir de cesiones directas de los terrenos correspondientes al Ayuntamiento, o en su defecto, la aportación económica suficiente para que sea la administración la que gestione la consecución de la propiedad.

VIII.4.3.- Los parques rurales y los espacios naturales protegidos

Los parques rurales

Se ordenan dos parques rurales situados en el medio rural del municipio, complementando la red de espacios libres en el medio urbano.

El parque rural Leizarán (ya previsto en parte en el anterior planeamiento general), ocupa las dos laderas en ambas márgenes del río del mismo nombre, posibilitando la conexión de estos dos espacios y en continuidad con el parque destinado a sistema general de espacios libres denominado Garro, incluyendo en el ámbito el trazado del Plazaola, itinerario importante peatonal y ciclista.

El parque rural Allurralde se sitúa en la ladera del mismo nombre y se conformará como un continuo con el destinado a parque de sistema local de espacios libres.

La ordenación de estos parques se resolverá mediante la redacción de los correspondientes Planes especiales, que delimitarán expresamente aquellos espacios que quedarán privativos, incluyendo las edificaciones residenciales u otras y las posibles explotaciones agrarias. Los planes especiales a redactar, determinarán y delimitarán aquellas porciones que queden privativas, ordenando el resto del territorio como parque de uso y dominio público.

Las superficies de cada uno de los parques es la siguiente:

NU.02 parque rural Leizarán	740.132 m ²
NU.03 parque rural Allurralde	102.000 m ²
Total:	842.132 m ²

Los citados parques rurales son grandes espacios ubicados en el medio natural, destinados preferentemente a actividades de ocio y esparcimiento de la población y cuya ordenación, tratamiento y disfrute han de ser planteados en condiciones que garanticen la preservación del carácter natural y rural de los mismos.

En su consideración de suelos no urbanizables, estas superficies destinadas a parques rurales no son computadas a los efectos de la cumplimentación del estándar de espacios libres de la red de sistemas generales regulado en la legislación urbanística vigente.

Los espacios protegidos

El municipio cuenta con espacios protegidos de importancia, que deberán ser preservados para el disfrute de la población y de la comarca:

1.- 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.

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 Andoain se localiza parte del territorio del Biotopo protegido del río Leizarán con una superficie de 134.482 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-.

El Biotopo del río Leizarán se ubica en varias localidades, contando con aproximadamente 74 Ha. de extensión en total. El ámbito territorial 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 –grafiada en el anexo al Decreto 416/1995- a los efectos de la Ley 16/1994, comprende la cuenca natural de aguas vertientes al río Leizarán. Es una extensa zona de territorio que se adentra en los municipios colindantes y las regatas que vierten sus aguas a este río. Este espacio se localiza en su mayor parte en Andoaingo Mendia, monte público.

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 y Atxulondo-Abaloz

Este ámbito se incluye con el nº 31 y nº 29 en el listado contenido en el Anexo 3 del Capítulo 21 de las DOT y asimismo en el PTS correspondiente como área a proteger.

Adarra-Usabelartza se extiende a los municipios colindantes de Andoain y Urnieta. El interés especial propuesto por el documento de rango superior es el botánico, con una extensión de 280.720 m² localizados en el monte público Andoaingo Mendia, 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.

Atxulondo-Abaloz ocupa territorios de los municipios de Donostia-San Sebastián en Zubieta, Andoain, Zizurkil y Aduna. El interés especial propuesto por el documento de rango superior es el botánico y arqueológico, ocupando en este municipio una superficie de 442.522 m². Es una zona que destaca por la vegetación bien conservada, destacando los robledales en su mayor parte y el bosque mixto de crespón cañizo.

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 afectarle.

Se plantea 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.

VIII.5.- Ordenación en materia de dotaciones públicas. El sistema de equipamiento comunitario

Andoain cuenta con una buena dotación de equipamientos que deberán mejorar y ampliarse puesto que se estima un aumento considerable de la población 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 los distintos barrios.

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 Andoain. 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 propuestas, respetando aquellas que se consideran imprescindibles en el campo docente y deportivo:

- * Ampliación de las instalaciones del Ayuntamiento de Andoain, con la implantación de un edificio conectado con el actual, en cualquier caso respetando la singularidad de este último.

- * Se cuenta con parcelas pendientes de ejecución en el ámbito del Ensanche, que se destinarán al uso concreto que determine el Ayuntamiento.

- * Rehabilitación de Iztuitzaga como equipamiento, junto con el desarrollo de otra edificación con este uso en las cercanías, actuación que deberá ser estudiada en su conjunto.

- * Rehabilitación de Madre Cándida nº 25 junto a la Residencia de ancianos.

- * Equipamiento docente: se cuenta actualmente y por los datos comparados de población y los que se derivan del Departamento de Educación con los suficientes centros para satisfacción de la demanda actual. La mayor dotación proviene de centros de carácter privado.

Con el aumento posible y esperado de la población deberá preverse la disposición de nuevas dotaciones, valorando la posibilidad de desarrollo de un centro público que podrá localizarse en algún punto estratégico, desarrollando de forma conjunta y conveniente diferenciada los distintos niveles educativos necesarios.

- * Equipamiento deportivo: la zona deportiva de Allurralde tiene una dimensión adecuada para el servicio de la población actual, siendo necesaria la reestructuración de sus servicios y con el aumento de población se requerirá una futura ampliación. 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.

El equipamiento deportivo en general está centralizado en este gran ámbito. Desde este proyecto se plantea el disponer de este tipo de servicios en los nuevos ámbitos propuestos, para uso y disfrute de los desarrollos propuestos y de los ámbitos colindantes.

- Mejora de las instalaciones actuales del frontón Arrate, que podrá verse ampliado el servicio en el edificio bajo rasante destinado a aparcamientos y posible ampliación de estas instalaciones deportivas.

- Disposición de una zona deportiva integrada en el parque urbano en la zona del parque Erroitz.

- Urbanización de las pistas deportivas que se localizan junto al Instituto, en Extremadura kalea, actuación que correrá a cargo del ámbito de nueva creación Baltzusketa.

- * Equipamiento sociocultural: la oferta es suficiente.

- * Equipamiento sanitario-asistencial: el actual Ambulatorio se considera suficiente en principio para la población actual, detectándose que no está cubierta suficientemente la demanda y deberá estudiarse la disposición de nuevos centros de atención a los mayores, puesto que la población está muy envejecida y la demanda es creciente.

- * Implantación de un equipamiento a determinar en el Caserío Jáuregui o Torre Leizaur, dentro del marco de la actuación prevista en la zona, que pretende además ampliar el espacio verde con la zona de huertas del actual caserío.

* Implantación de un equipamiento, esta vez de propiedad y promoción privada, en el sector A.I.U. 53 Dorrontxola berri, destinado a ampliar la oferta de equipamientos sanitarios-asistenciales.

* Implantación de un equipamiento de carácter privado en el sector A.I.U. 45 Agirialai, destinado específicamente a equipamiento sanitario-asistencial.

Los nuevos ámbitos contarán con la reserva suficiente para satisfacer las necesidades y responder a los planteamientos enunciados por el Ayuntamiento y en respuesta a las determinaciones de la legislación urbanística vigente. De esta forma se deberán prever una serie de parcelas en cada uno de ellos definidas por el planeamiento pormenorizado a redactar, mientras que su destino definitivo será el determinado por 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.

VIII.6.- Ordenación en materia de movilidad

Los criterios y objetivos generales de intervención son concretamente los siguientes:

* Contextualizar las diferentes propuestas en el marco tanto municipal como supramunicipal: Andoain está localizado en un punto estratégico dentro de la Comarca, contando con infraestructuras de servicios de carácter supramunicipal, tanto viarias como ferroviarias que lo atraviesan y proporcionan un servicio a mejorar, tanto en trazado como en conexiones; además, su posición respecto del territorio propicia las comunicaciones peatonales y ciclistas con varios de los municipios limítrofes, haciéndose propicia la potenciación de estos medios de comunicación.

* Ordenar la ciudad existente como nueva en condiciones que permitan fomentar la efectiva utilización de medios de movilidad no motorizados, proyectando con este fin las necesarias redes que posibiliten una conexión global, complementadas a su vez con sistemas de transporte vertical –ascensores, escaleras y/o rampas mecánicas- que conecten las diferentes zonas y salven los importantes desniveles existentes y a ejecutar.

El transporte público –autobuses- no podrá en gran medida incrementar o modificar la red actual, puesto que topográficamente y por la red viaria tanto existente como prevista, esto es prácticamente inviable. Por este motivo, será conveniente incrementar y complementar la red de transporte no motorizado y la instalación de medios mecánicos que comuniquen adecuadamente las zonas no servidas hasta los tramos de circulación del transporte público interurbano; esto conllevará un menor uso del transporte privado, en beneficio de la población.

* Contribuir a la mejora de la calidad y seguridad del medio ambiente urbano, incluido el espacio público, ordenándolo de manera que se incentive el uso preferente del mismo por el peatón y el ciclista, garantizándose en la medida de lo posible la accesibilidad de las personas discapacitadas, reduciendo y optimizando con ese fin, el espacio destinado al automóvil, tanto en espacios de circulación rodada como en espacios de superficie destinados actualmente al aparcamiento y que deberán ser recuperados para el uso peatonal.

* Las nuevas ordenaciones a implantar, en continuo con el casco urbano actual, deberán respetar criterios de sostenibilidad, calidad ambiental, fluidez de circulaciones alternativas, etc.; procurando asimismo a través de las futuras actuaciones, mejorar las condiciones del casco urbano preexistente.

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. Kaletxiki 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, con mezcla de usos residenciales y actividades económicas compatibles entre sí, 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.

* 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 de Gudarien etorbidea: una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, 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 (Super Amara, Krafft, Martín Ugalde); ordenación de aceras continuas a ambos lados de vial de al menos 3 metros de anchura (protección verde de 1 metro y 2 metros de acera) destinados a la circulación peatonal y trazado de carril-bici en Gudarien etorbidea y Aranaztegi etorbidea alternativamente, puesto que son espacios existentes y que deberán ajustarse para acoger esta infraestructura.

- Ama Kandida etorbidea será remodelada en el marco de las actuaciones previstas para la implantación de usos residenciales.

- Una vez ejecutada la Variante de la carretera N-1, el actual eje viario se convertirá en un vial urbano íntegramente, acogiendo grandes espacios y recorridos óptimos peatonales y ciclistas. Este ramal será el estructurante de la totalidad del casco urbano, y desde donde derivarán las bifurcaciones para las conexiones entre los diferentes barrios y acceso al medio rural.

- El tramo de Leitzarán existente será complementado con aquellos necesarios para el acceso a los grandes espacios libres, tanto parques urbanos como parque rural del mismo nombre.

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

- Ejecución y complementación del itinerario actualmente discontinuo en el borde del río Oria, constituyendo un óptimo circuito en la totalidad de la zona baja. Esta continuidad deberá complementarse con la nueva pasarela propuesta a la altura de la Algodonera que permitirá un adecuado acceso a la zona de Sorabilla, mejorando las condiciones del túnel existente bajo la infraestructura viaria.

* Las actuaciones de transporte vertical (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 en el borde del río que servirá 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 tanto en el apeadero como 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.

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 Andoain deberá servirse de otros transportes para el acceso al servicio del nuevo tren de alta velocidad.

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 en estudio y ejecución. La evolución del viario interurbano permitirá recuperar los actuales trazados para ser reconvertidos en viales urbanos, de carácter estructural puesto que son los ejes estructurantes 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:

* Trazado de la Variante de la GI-131, en proceso de ejecución. La puesta en servicio de este vial posibilita la eliminación del tráfico de paso y pesado por las actuales Gudarien y Ama Kandida etorbidea.

* Trazado de la Variante de la N-1, en proceso de redacción. En conexión a su vez con el vial citado anteriormente, permitirá eliminar este importante eje viario de carácter interurbano e internacional, hacia el exterior del casco urbano, con lo que ello implica de eliminación de ruidos, contaminación, barrera urbanística, etc.; a la vez que la ciudad recupera el importante espacio ocupado actualmente por la N-1 como vial urbano, integrado en el entramado existente.

Este eje será mayormente de paso, debiendo resolver a su vez los adecuados accesos y conexiones con los diferentes puntos del casco: enlace en Bazkardo y en especial en Sorabilla, ordenando unos racionales y funcionales nudos que permitan un adecuado acceso a los usos residenciales y actividades económicas, además de propiciar la mejora de la continuidad hacia Aduna.

* Estas infraestructuras citadas deberán ser complementadas con las medidas oportunas para minorizar el impacto que tendrán 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.

Las actuaciones contempladas a nivel municipal son las siguientes:

* 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 contemplarán ajustar el dimensionamiento del espacio destinado a circulación rodada, incluidos los aparcamientos necesarios, para que de un adecuado servicio con el fin de ralentizar el tráfico y por tanto reduciendo las secciones a lo estrictamente necesario.

* Remodelación de Gudarien etorbidea: una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, con la disposición de vial rodado suficiente para dar servicio y dimensionado de tal manera (máximo 7 metros) que obligue a una ralentización del tráfico, incorporando sistema de semáforos en aquellos puntos en que se haga necesario (Super Amara, Krafft, Martín Ugalde) y ordenación de aparcamientos en aquellas zonas en que sea factible, reorganizando a su vez los accesos a las actividades existentes y futuras; ordenación de aceras continuas a ambos

lados del vial de al menos 3 metros de anchura (protección verde de 1 metro y 2 metros de acera) destinados a la circulación peatonal y trazado de carril-bici en Gudarien etorbidea y Aranaztegi etorbidea alternativamente, puesto que son espacios existentes y que deberán ajustarse para acoger esta infraestructura.

* Disposición de rotonda de distribución en la confluencia entre Gudarien y Ama Kandida etorbidea, junto a Berrozpe, recogiendo los flujos que provienen del casco viejo a través de Kaletxiki y resolviendo la nueva conexión bajo las vías del ferrocarril proporcionando una salida a los desarrollos existentes en Arantzibia-Idiazabal y a los nuevos previstos.

* Reordenación de Ama Kandida etorbidea con vial rodado de 7 metros, aparcamientos suficientes, canalización a cielo abierto de la regata y ordenación de los adecuados espacios peatonales, incluida la plantación de arbolado. Esta pasará a ser una avenida urbana con un uso mayoritariamente residencial, potenciando el uso peatonal de la zona.

* Recuperación del actual trazado de la N-1 como vial urbano, una vez ejecutada la Variante correspondiente. Este eje pasará a ser un vial rodado suficiente, ordenando el resto de los espacios liberados como espacios peatonales, paseos y zonas de estancia, conectando éstos con los ámbitos preexistentes en su colindancia.

* El resto de la trama urbana con carácter estructural deberá ser adecuada y racionalizada de tal forma que se cuente con un vial rodado suficiente y en todos los casos con itinerarios al menos peatonales que respondan a una correcta circulación. Se procurará, a la vez de recuperar espacios destinados al peatón, en aquellos puntos que las dimensiones lo permitan, proceder a la plantación de arbolado que formalice el espacio de calle y de espacio público.

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 (Extremadura kalea, Ondarreta kalea, Mimendi kalea) 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.

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, espacios protegidos, biotopo de Leitzarán, 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 deferentes 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.

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 Elizondo y Arrate- y bajo determinados viarios sobredimensionados actualmente – Ondarreta kalea-.

* Edificio de aparcamientos escalonado en la zona verde correspondiente al antiguo cementerio.

* 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 las zonas ferroviarias deberán 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.

VIII.7.- Ordenación del medio rural

El territorio rural de Andoain cuenta con una considerable extensión así como con una gran diversidad de usos y elementos de especial interés que este planeamiento identifica y singulariza a la hora de formular y regular sus determinaciones.

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 se 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 que deberán con el tiempo ser recuperadas.

El suelo no urbanizable en Andoain representa el 87,57% de la totalidad del término municipal, con una superficie de 23.699.189 m², sin contabilizar en esta superficie los sistemas generales viarios y ferroviarios.

VIII.7.1.- 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” “D.6.- Parque rural”, “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.

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.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- D.6.- Parque rural
- D.7.- Núcleo rural

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”.

VIII.7.2.- 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.- Delimitación de zonas inundables
- C.8.- Suelos potencialmente contaminados
- C.9.- Corredores ecológicos
- 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".

VIII.7.3.- 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 identificación de espacios susceptibles de albergar huertas de ocio.

Los criterios de intervención que se proponen son los siguientes:

* Previsión de espacios destinados a huertas de ocio en el parque rural Leitzarán, en el emplazamiento, dimensiones y características que establezca el planeamiento especial a promover a los efectos de su ordenación.

* Posible previsión de otros espacios destinados con este fin en el parque rural Allurralde, siempre que su ordenación se estime adecuada en el marco del plan especial a promover.

* 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; un ejemplo de estas son aquellos terrenos junto a la parcelación de Bordaberri, entre éstas, el nuevo trazado de la Variante de la N-1 y el cauce fluvial.

VIII.7.4.- Coordinación con los municipios limítrofes

El municipio de Andoain 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 Urnieta (con planeamiento general en revisión igualmente) y Aduna; y en menor medida Villabona y Lasarte-Oria, hace necesario una coordinación y colaboración puesto que hay problemáticas que requieren soluciones que deberán ser consensuadas y conjuntas entre dos o más municipios.

Así, el trazado de Variante de la carretera GI-131 será el nuevo límite entre los municipios de Andoain y Urnieta, al igual que el tren de alta velocidad. La reposición y mejora de accesos a determinadas zonas en estos puntos hace necesaria una concordancia entre las distintas administraciones, puesto que los usos previstos en ambos municipios en esta zona es el de actividades económicas y deberán complementarse las actuaciones para la formalización de los accesos generales.

Por su parte, la remodelación del actual trazado de la carretera N-1 entre Aduna, Andoain y Villabona con la cantidad de enlaces necesarios, conlleva la necesidad de una puesta en común de las diferentes administraciones para satisfacer de manera conjunta las necesidades.

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 Leitzarán, 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.

IX.- CUESTIONES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

IX.1.1.- 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 y las determinaciones propias de determinados ámbitos delimitados expresamente en el suelo no urbanizable.

IX.1.2.- 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”.

* Los ámbitos/ subámbitos urbanísticos delimitados en este documento, clasificados y categorizados como suelo urbanizable sectorizado, en los que se plantean nuevos desarrollo 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.

IX.1.3.- Los ámbitos a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales

El planeamiento urbanístico ha de ordenar la correspondiente red dotacional de sistemas locales, de acuerdo a los criterios y estándares establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo.

El marco de referencia para el cumplimiento de estas determinaciones será:

a.- Se considera que los estándares son de aplicación tanto en el suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

b.- El ámbito territorial de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelo urbano no consolidado se corresponde con el conjunto de los terrenos urbanos integrados en los Ámbitos Urbanísticos del barrio en el que se planteen dichos desarrollos.

Este criterio general se matiza en los siguientes puntos:

* En principio, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado por los nuevos desarrollos planteados.

* Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia, estas dotaciones podrán ubicarse fuera del ámbito y/o subámbito, debiendo ser implantadas lo más cerca del citado territorio.

* En aquellos casos en que los ámbitos y/o subámbitos tengan escasa entidad o no cuenten con suficiente territorio para ubicar la totalidad de las dotaciones dentro del ámbito, deberán ordenarse al menos en un porcentaje que se indica en cada una de las fichas particulares dentro del propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en

el ámbito A.I.U. 55 Parque Allurralde; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.

c.- En los ámbitos previstos en suelo urbanizable, deberán resolverse la totalidad de las reservas en el propio sector correspondiente.

d.- En cuanto a la materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

* Los desarrollos objeto de referencia a los efectos de la cumplimentación de éste estándar, son los nuevos desarrollos planteados tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

* La vegetación podrá materializarse tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera sea su calificación urbanística, prevaleciendo en cualquier caso su plantación en espacios públicos.

* Si se efectúa en terrenos públicos, podrá materializarse tanto en terrenos integrados en la red de sistemas locales como en la red de sistemas generales: espacios libres, viarios, parcelas de equipamiento, etc.

IX.1.4.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas

En principio y salvo que las disposiciones legales vigentes establezcan otros criterios, se considera que la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para ser destinados a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a régimen de protección pública se extenderá:

a.- A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, se vincule a un régimen de protección.

b.- A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en aquellos casos en los que sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, se vincule al citado régimen.

Siempre que las previsiones contenidas en este documento, en el planeamiento pormenorizado o en otras disposiciones formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada de la edificación.

X.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

X.1.1.- 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 no 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 y peatonal
- 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 1º 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, aparthoteles 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 aparthoteles, 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, incluso 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.

X.1.2.- 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 uso residencial
- B.- Zonas de uso de actividades económicas
- D.- Zonas rurales
 - D.1.- Zonas de especial protección
 - D.2.- Mejora ambiental
 - D.3.- Forestal
 - D.4.- Rural agroganadera y campiña
 - D.5.- Cauces fluviales y márgenes de protección
 - D.6.- Parque rural
 - D.5.- Núcleo rural
- E.- Sistema de comunicaciones
 - E.1.- Redes viarias
 - E.2.- Redes ferroviarias
- F.1.- Sistema de espacios libres
- F.2.- Sistema 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 RURALES

D.1.- Zonas de 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 Biotopo de Leizarán y el Área de Interés Naturalístico.

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.- 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.

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 Andoain se localiza parte del territorio del Biotopo protegido del río Leizarán con una superficie de 135.032 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-.

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 –grafiada 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 los municipios colindantes y las regatas que vierten sus aguas a este río. Este espacio se localiza en su mayor parte en Andoaingo Mendia, monte público.

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 y Atxulondo-Abaloz

Este ámbito se incluye con el nº 31 y nº 29 en el listado contenido en el Anexo 3 del Capítulo 21 de las DOT y asimismo en el PTS correspondiente como área a proteger.

Adarra-Usabelartza se extiende a los municipios colindantes de Andoain y Urnieta. El interés especial propuesto por el documento de rango superior es el botánico, con una extensión de 280.720 m² localizados en el monte público Andoaingo Mendia, 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.

Atxulondo-Abaloz ocupa territorios de los municipios de Donostia-San Sebastián en Zubieta, Andoain, Zizurkil y Aduna. El interés especial propuesto por el documento de rango superior es el botánico y arqueológico, ocupando en este municipio una superficie de 438.354 m². Es una zona que destaca por la vegetación bien conservada, destacando los robledales en su mayor parte y el bosque mixto de crespón cañizo.

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.

Se plantea 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.- Protección de zonas húmedas naturales interiores

En el municipio se localizan tres elementos protegidos o reconocidos de pequeña entidad en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con aprobación definitiva por Decreto 160/2004 de 27 de julio –BOPV nº 222 de 19 de noviembre de 2004-.

Las unidades identificadas son:

- * B1G1: turbera Usabelartza. Grupo I
- * EG1: embalse de Abaloz. Grupo III
- * B11G1: juncales de Agarreko-Zabala. Grupo III

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 931.888 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.

Los territorios delimitados e identificados corresponden con la cantera Azpikola con una superficie de 258.780 m² –inactiva actualmente, a recuperar ambientalmente-, Burutza (Campezo) con una superficie de 438.215 m² –activa, donde se permite la ampliación de las instalaciones siempre que se respeten las distancias de protección a cualquier edificación residencial u otras (existencia de explotación agrícola con invernaderos) y San José (Aiskibel) con una superficie de 234.891 m² -activa, queda afectada por el trazado de la Variante de la carretera GI-131 en el límite municipal entre Andoain y Urnieta-.

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. Andoain cuenta con una superficie total de este uso de 8.979.109 m², localizados en su mayor parte en montes públicos.

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; con una superficie total de 11.920.090 m².

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 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 Andoain, 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 reguladas 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 Andoain.

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 Andoain, el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos señala, en cuanto a la componente mediambiental, las siguientes regatas:

- Márgenes en zonas de interés naturalístico preferente: río Leizarán y Erreka Gorri y sus afluentes, como parte del Biotopo de Leizarán.
- Márgenes con vegetación bien conservada:
 - * Ribera del río Oria en el tramo junto a Allurralde y ribera opuesta.
 - * Río Leizarán y Erreka Gorri en la parte no incluida en el Biotopo
 - * Erreka Beltza
 - * Abaloz 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 las que discurren 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 Andoain corresponden:

- Nivel VI -600<C- Río Oria
- Nivel III -100<C<200 Km²- Río Leizarán
- Nivel 0 -1<C<10 Km²- Erreka Gorri, Erreka Beltza y Abaloz Erreka
- Nivel 00 -C<1 Km²- resto de cursos de arroyos menores o escorrentías.

En los márgenes en ámbito rural se establecen unos retiros mínimos a la línea de deslinde de cauce público de:

- 50 metros para el río Oria 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.

D.6.- Parque rural

Zona de esparcimiento que corresponde tanto a suelos de uso y dominio público como a otros privados donde se compatibilizará la subsistencia de los caseríos existentes y sus terrenos colindantes con un uso agrario, con la progresiva obtención de suelos públicos destinados a la habilitación de masas arbóreas, zonas de esparcimiento junto al río, paseos o itinerarios peatonales de conexión desde el núcleo urbano.

Se desarrollan dos ámbitos destinados a parques rurales; uno de ellos –NU.02- en los alrededores de las riberas del río Leizarán, colindante o en continuidad con el parque urbano Garro y con una superficie total de 740.132 m²; el parque Allurralde –NU.03- se encuentra en la ladera colindante con el equipamiento del mismo nombre, entre los trazados de la actual N-1 y el nuevo trazado de la variante de esta carretera.

D.7.- Núcleo rural

Ámbito conformado por la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter. San Esteban es actualmente un núcleo rural que se configura alrededor de la Ermita, el frontón y el espacio libre existente, con un conjunto de caseríos de grandes dimensiones en buen estado de conservación. Este conjunto deberá ser preservado en sus actuales condiciones.

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.

X.1.3.- 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
 - 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

X.1.4.- 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, 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 Delimitación de zonas inundables
- * C.8 Suelos potencialmente contaminados
- * C.9 Corredores ecológicos
- * C.10 Áreas acústicas
- * C.11 Áreas con servidumbre aeronáutica

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, 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 Andatza- nº 3

Municipios: Aduna, Aia, Andoain, Donostia-San Sebastián, Usurbil y Zizurkil

Nº de monumentos: 11

Estación megalítica de Onyi-Mandoegi- nº 21

Municipios: Andoain, Berastegi, Elduain, Urnieta, Hernani

Nº de monumentos: 22

ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Andoain posee un patrimonio arqueológico importante a conservar y proteger. Estos elementos se recogen en el Catálogo incluido como Documento C.

En Resolución de 23 de septiembre de 1.997 –BOPV nº 195 de 13 de octubre de 1.997- del Viceconsejero de Cultura, Juventud y deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Andoain (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.

El municipio de Andoain queda afectado por esta zona de protección en una amplia zona localizada en el barrio rural de Leizotz, 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.

Se plantea el tratamiento y preservación de esas áreas de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes, como en el propio planeamiento urbanístico.

C.2.- Ámbitos de alto valor estratégico

Se corresponden con los ámbitos de mayor valor agrícola, por lo que procede su preservación.

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%.

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en este documento.

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.

Andoain 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:

- Andoaingo mendia: 6.544.305 m² -55% Ayuntamiento y 45% Diputación-
- Buruntza: 1.499.129 m²

En este último territorio se localizan dos canteras activas que cuentan con concesión de los aprovechamientos por parte de Cementos rezola, S.A. y Aizkibel, S.A.

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en la normativa sectorial vigente.

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 Andoain, 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.

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.

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).

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en este documento.

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.

Los terrenos afectados por estas previsiones quedan sujetos al régimen de tratamiento y preservación establecidos en las citadas disposiciones legales.

C.7.- Delimitación de zonas inundables

Este condicionante incide en los ámbitos de la ciudad que por resultar afectados por problemas o riesgos de inundaciones producidas por las avenidas de los cauces fluviales del municipio. Estos ámbitos deberán acogerse a las determinaciones que se exponen desde este proyecto y a la ejecución de las medidas necesarias para prevenirlos y/o eliminarlos.

Los ríos Oria y Leizaran y sus respectivos entornos son los elementos de referencia en el municipio.

Toda actuación que se vea afectada por este condicionante, deberá disponer de un estudio de Inundabilidad pormenorizado; siguiendo en todo caso las directrices del departamento correspondiente.

C.8.- 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.9.- Corredores ecológicos

Teniendo en cuenta que el objetivo es definir pasillos de potencial movimiento de las especies de mamíferos, se consideran como tales:

- a.- Corredores ecológicos de enlace: Aralar-Aiako harria y Adarra-Usabelartza.
- b.- Territorio delimitado y afectado por la zona de amortiguación
- c.- Corredores ecológicos, ejes fluviales: ríos Oria y Leizarán

Se plantea su tratamiento y preservación de conformidad con los criterios establecidos en este documento.

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.

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.

C.11.- Áreas con servidumbres aeronáuticas

La totalidad del municipio cuenta con una servidumbre aeronáutica, tal como queda reflejada en el plano adjunto.

En todos los casos se prevé su regulación y tratamiento de conformidad con los criterios establecidos tanto en la normativa sectorial vigente.

XI.- CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO

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.

XII.- 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, incluidos los parques rurales.

* 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, incluidos aquellos ámbitos que se delimitan y particularizan de forma expresa en el suelo no urbanizable (parques rurales, núcleo rural, etc.).

* 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.

XIII.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS

XIII.1.1.- Consideraciones previas

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 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 resumidamente a continuación las previsiones que se formulan para los distintos ámbitos identificados y expresamente delimitados, estando contenidas los objetivos y las determinaciones concretas en cada una de las Normas Particulares contenidas en este documento.

XIII.1.2.- Ámbitos en suelo urbano y urbanizable

Se delimitan expresamente 55 Ámbitos de Intervención Urbanística de diferente naturaleza grafados en los planos correspondientes, identificándolos con su denominación.

Varios de estos ámbitos urbanísticos que deberán contar con planeamiento pormenorizado para su posterior desarrollo y otros expresamente consolidados, quedan afectados por actuaciones de carácter municipal y/o supramunicipal, como es la apertura y tratamiento a cielo abierto de la regata Ziako, actualmente encauzada y soterrada en todo el tramo de Ama Kandida etorbidea y que de acuerdo a los criterios expuestos por los Departamentos correspondientes, deberá ser objeto de proyecto unitario y reforma, integrándola en el trazado de la avenida a cielo abierto. Se considera que esta inversión deberá ser efectuada por las Instituciones pertinentes –Diputación y/o Gobierno Vasco-, previa a cualquier actuación de

carácter urbanístico prevista. Los ámbitos afectados por esta actuación serán A.I.U. 1.- Casco Viejo; A.I.U. 3.- Sarmendi; A.I.U. 5.- Ama Kandida, A.I.U. 24.- Eguzkialde, A.I.U. 25.- Irigoyen azpikoa, A.I.U. 32.- Ikutza y A.I.U. 33.- Industrial Ama Kandida; además de los tramos de sistema general viario en los extremos de la avenida mencionada.

Esta actuación lleva aparejada la reposición y ejecución de la red de saneamiento separativa de forma adecuada, puesto que en la mayor parte de los tramos es unitaria.

A.I.U. 1.- CASCO VIEJO

Superficie: 102.614 m²

Uso predominante: residencial

Corresponde a la zona alta del casco, donde se localizan los desarrollos más antiguos de la ciudad y elementos públicos de gran importancia en la configuración del conjunto, como Goiko plaza que junto al frontón queda rodeada de importantes y significativos equipamientos.

Consolidación generalizada del patrimonio existente, previendo la intervención en determinadas edificaciones singularizadas; por la necesidad de regeneración del ámbito con la reforma, rehabilitación y/o sustitución de edificaciones residenciales por encontrarse en situación degradada y no adecuada en cuanto a habitabilidad y accesibilidad.

Se delimitan expresamente 13 unidades de ejecución directa del Plan general –sustituciones y/o ampliaciones- pudiendo ser resueltas cada una independientemente o por agrupación de varias unidades cuando sean colindantes, teniendo en cuenta sus reducidas dimensiones.

Se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo en dos subámbitos de actuación, posibilitando la colmatación de la zona de Kaletxiki y caserío Jauregui. Esta última conlleva la ampliación del espacio verde existente y la implantación de un equipamiento comunitario en la antigua edificación propia del caserío.

Consolidación de los equipamientos existentes con carácter de sistema general, con la reforma y ampliación del edificio del Ayuntamiento, para dotarlo de los espacios suficientes en respuesta a las necesidades requeridas. Otra importante actuación pública será la recuperación y ordenación del parque Txistoki como espacio libre, potenciando las conexiones entre el Casco y Allurralde; posibilitando la ejecución de un aparcamiento bajo rasante bajo la superficie de uso público y la disposición de una edificación de equipamiento comunitario en superficie.

Ordenación de la totalidad del paseo de borde del río Oria, como itinerario peatonal en continuidad con la totalidad del previsto, propiciando la conexión de los diferentes espacios libres existentes y previstos.

A.I.U. 2.- ONDARRETA

Superficie: 62.122 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes que conforman uno de los primitivos ensanches, resueltos con una tipología de edificaciones abiertas con pequeños espacios libres que las rodean. La única actuación en cuanto a edificaciones es la intervención de completar la manzana entre Agustín Leitzka kalea y Ricardo Arregi kalea, esquina que presenta medianeras en las dos edificaciones existentes; se prevé esta actuación como remate a los desarrollos consolidados.

Se prevé la ejecución de un aparcamiento subterráneo en la calle Ondarreta kalea de servicio a los residentes en esta zona, así como la apertura de la propia calle Ondarreta y Mimendi hasta su unión con el Paseo Txistoki, previendo de esta forma la desaparición de los fondos de saco existentes; y la conexión peatonal y por medios mecánicos de la parte alta del barrio con el frente del río, posibilitando la conexión con los itinerarios peatonales planteados en el paseo de borde.

A.I.U. 3.- SARMENDI

Superficie: 59.389 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio edificado existente. Se propone la remodelación del frente urbanizado de Ama Kandida etorbidea con la disposición de un vial de dos carriles y aparcamientos, permitiendo la ampliación de las aceras en contacto con las edificaciones residenciales.

La única actuación en cuanto a edificaciones es la posibilidad de sustitución de la existente en Ama Kandida nº 2, actualmente con un uso de garajes, uso terciario e industrial. La actuación, localizada entre el ensanche de Sarmendi y la actuación prevista en un futuro próximo en el A.I.U. 5; posibilita la ordenación de al menos 40 viviendas y la habilitar tanto parte de la planta baja como las plantas sótano con un uso de garajes y anejos a las viviendas.

Se propone la apertura de Mimendi kalea hasta su encuentro con el Paseo Txistoki, eliminando el fondo de saco existente.

A.I.U. 4.- ARRATE

Superficie: 45.502 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada del patrimonio edificado, proponiéndose la mejora, racionalización y reforma del viario interno. En este sentido, se propiciará la recuperación de la totalidad de las plazas interiores de manzana, así como la plaza Arrate para el uso peatonal, desplazando el uso de aparcamiento actual al viario reordenado; y proponiendo la ejecución de aparcamientos bajo rasante de las plazas Elizondo y Arrate; así como un edificio escalonado bajo el parque José Luis López de la Calle –antiguo Cementerio-. La ejecución de un edificio subterráneo bajo la plaza Arrate con un uso de aparcamiento, posibilitará asimismo la ampliación de estas instalaciones lúdico-deportivas.

El ámbito se verá afectado por la actuación a ejecutar en la zona de Kaletxiki, viendo mejorados los accesos peatonales desde esta zona baja hasta la plataforma del frontón.

A.I.U. 5.- AMA KANDIDA

Superficie: 36.058 m²

Uso predominante: residencial

Sustitución de los usos industriales y residenciales existentes con la ordenación de un ámbito residencial y disposición de bajos de uso terciario. Este ámbito será objeto de Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad. Las premisas iniciales contemplarán los siguientes puntos:

- Redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana que estudie y resuelva todo el ámbito delimitado, así como zonas colindantes que se verán afectadas por la ordenación, la reordenación de la totalidad de Ama Kandida etorbidea en todo el frente de actuación, las necesarias conexiones peatonales con diferentes puntos de las zonas altas, etc.
- Disposición de un vial de conexión entre Ama Kandida etorbidea y Pío Baroja kalea.
- Disposición de los espacios libres urbanos y equipamientos en consonancia con la reserva que se deriva de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En caso de resultar insuficiente el territorio para la reserva de los suficientes espacios libres locales, éstos serán aportados en el ámbito A.I.U. 55.- Allurralde.
- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres, con una cuantía mínima de 15.200 m²; se deriva al ámbito A.I.U. 42 Parque Errota o A.I.U. 43 Parque Garro, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie al Ayuntamiento; o el abono económico correspondiente que permita a la administración municipal gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

A.I.U. 6.- LA SALLE

Superficie: 15.710 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario, privado. Uso docente

Consolidación de la edificación y uso existentes. Se permitirá la ampliación de las instalaciones en caso de ser necesario para el correcto funcionamiento del centro escolar.

A.I.U. 7.- KAMIOBERRI

Superficie: 8.207 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes, previéndose la ordenación de dos edificaciones residenciales y urbanización de toda la zona, remitiendo la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Continuidad de Plazaola kalea y del camino del Plazaola como itinerario peatonal.
- Reordenación y adecuación del viario que da servicio a las edificaciones residenciales preexistentes.
- Ordenación de los espacios libres urbanos resultantes.
- Disposición de dos nuevas edificaciones de uso residencial en la totalidad de las plantas sobre rasante, con una tipología "a.2 parcelas residenciales de edificación abierta", con un total de 42 viviendas aproximadamente.
- Posibilitar, dentro de la ordenación y de las disposiciones del planeamiento a redactar, la sustitución de la casa Iturralde localizada en Geltoki auzoa 2A y 2B, para lo cual, entre las obligaciones a cumplimentar por los titulares de terrenos del ámbito de Plan especial está la cesión de una franja de terreno de al menos 3,00 metros de anchura en la trasera de la edificación citada, que posibilitará la ampliación y en todo caso el retiro del inmueble. Esta cesión se hará en principio al Ayuntamiento de Andoain, que facilitará estos terrenos a los propietarios en caso de que efectivamente se lleve a cabo la sustitución planteada. Se podrá plantear en el propio planeamiento de desarrollo una unidad de ejecución independiente, para posibilitar la ejecución de esta edificación con un total de 24 viviendas.
- Traslado y reposición de la canalización de la regata existente, con un trazado que discurra por terrenos de dominio público.
- A la actuación planteada se le adscriben los terrenos localizados en el A.I.U. 10 –porción 10.4y que corresponden a parte del trazado del camino del Plazaola, actualmente paseo peatonal.

La regeneración y colmatación de la zona implica una mejora considerable para los desarrollos residenciales que se consolidan, que deberán mejorar las condiciones de los espacios libres en sus parcelas, con el derribo de aquellas edificaciones anejas disconformes con el carácter de la zona.

A.I.U. 8.- ARANTZIBIA-IDIAZABAL –antiguo Plazaola-

Superficie: 37.389 m²

Uso predominante: residencial

Consecución de la ordenación prevista en el Plan Parcial del Área 8.1 Plazaola con aprobación definitiva de 15 de Abril de 2.003. Ámbito en ejecución con 289 nuevas viviendas, de las cuales 145 unidades serán VPO. Consolidación de Idiazabal Aundi, recientemente sustituida.

El acceso general al ámbito desde el Kaletxiki se verá notablemente mejorado con la disposición de la rotonda y apertura del nuevo paso bajo el ferrocarril.

A.I.U. 9.- GALARDI

Superficie: 86.494 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio edificado. El ámbito mejorará en cuanto al viario con la prolongación de Extremadura kalea hacia el nuevo ámbito propuesto, que anulará el fondo de saco actual.

Disposición de una zona de uso deportivo de servicio al barrio en general y al centro docente Leizarán Ikastetxea, zona que será ordenada y resuelta desde el planeamiento pormenorizado a redactar en el ámbito A.I.U. 43 Baltzusketa.

A.I.U. 10.- LEIZAUR –antigua Ciudad jardín-

Superficie: 59.482 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes, previéndose la colmatación del barrio en aquellas parcelas pendientes de ejecución y/o renovación. La regeneración y colmatación de la zona implica una mejora considerable para los desarrollos residenciales que se consolidan, que deberán mejorar las condiciones de los espacios libres en sus parcelas, con el derribo de aquellas edificaciones anejas disconformes con el carácter de la zona.

Recuperación del espacio libre que se deriva de la ejecución del planeamiento pormenorizado, como zona de esparcimiento.

A.I.U. 11.- OLAGAIN

Superficie: 21.908 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio residencial y terciario existente. Mejora de los accesos regularizando el vial con la disposición de una acera adecuada al servicio del peatón.

Ejecución de las previsiones contenidas en el Plan Especial vigente de ordenación de espacios libres y paseo de borde.

A.I.U. 12.- ZUMEA

Superficie: 28.903 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito que forma parte del casco antiguo. Al igual que los otros núcleos requiere un estudio pormenorizado para posibilitar su adecuada regeneración conservando el patrimonio edificatorio de interés y permitiendo la reforma o sustitución de aquellas unidades capaces de acoger otros desarrollos más adecuados. Redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana que estudie pormenorizadamente la zona de Ezkerra enea.

Deberá preverse la disposición de paseos peatonales en las riberas de los ríos Oria y Leitzarán para la adecuada conexión con los espacios libres previstos en el nuevo ensanche.

A.I.U. 13.- TXITIBAR

Superficie: 1.037 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación generalizada de los desarrollos residenciales existentes que conforman uno de los primitivos ensanches, resueltos con una tipología de asentamiento residencial antiguo.

A.I.U. 14.- ZABALGUNEA

Superficie: 88.403 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito de reciente ejecución en cuanto a la edificación con uso residencial, faltando por desarrollar aquellas parcelas que se destinan en el planeamiento vigente a equipamientos comunitarios.

A.I.U. 15.- ETXEBERRIETA

Superficie: 14.962 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito que forma parte del casco antiguo. Desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Especial de Rehabilitación en cuanto al denominado subámbito AI.15.5 respecto a la edificabilidad prevista en aquel, previendo una nueva ordenación de las edificaciones, posibilitando en un futuro la total regeneración de la zona.

En cuanto a las edificaciones residenciales más antiguas y en un estado de degradación generalizada, se prevé la redacción de un nuevo Plan Especial de Ordenación Urbana que ordene la totalidad, siguiendo las premisas contenidas en la Norma Particular correspondiente.

Por su parte, se propone la sustitución y/o ampliación de aquellas edificaciones que en principio no están disconformes con el planeamiento.

La actuación en su totalidad implica la regeneración total del ámbito, además de integrarse adecuadamente en el barrio.

A.I.U. 16.- ALGODONERA

Superficie: 19.498 m²

Uso predominante: residencial

Terminación de la edificación y urbanización en ejecución. Ámbito desarrollado a partir de lo previsto en el Plan Parcial vigente con aprobación definitiva de 27 de Enero de 1.998.

A.I.U. 17.- BARRIO LARRAMENDI

Superficie: 7.311 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio residencial existente. Se prevé una modificación en el viario existente que deberá ser estudiada y ejecutada desde el planeamiento de desarrollo previsto en el ámbito A.I.U. 18 Iztuitza.

A.I.U. 18.- IZTURITZAGA

Superficie: 22.587 m²

Uso predominante: residencial

Ámbito que forma parte del casco antiguo. Al igual que los otros núcleos requiere un estudio pormenorizado con la redacción de un Plan especial de Ordenación Urbana, para posibilitar su adecuada regeneración conservando el patrimonio edificatorio de interés o en buen estado de conservación y permitiendo la colmatación de los espacios y la reforma o sustitución de aquellas unidades capaces de acoger otros desarrollos más adecuados. Consolidación y rehabilitación de Iztuitza como equipamiento comunitario y ordenación de un nuevo edificio de equipamiento en la colindancia. Deberán acondicionarse los espacios libres junto a las edificaciones de equipamientos, reordenación del tráfico con la disposición de carril rodado de sentido único, completando la red con el viario existente en el A.I.U. 19 KARRIKA.

A.I.U. 19.- KARRIKA

Superficie: 31.732 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio residencial existente. Reordenación del viario con la propuesta de intervención en el A.I.U. 18 Iztuitza en cuanto a vial rodado, ordenación de aparcamientos y recuperación de los espacios libres.

A.I.U. 20.- CASCO SORABILLA

Superficie: 11.959 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio edificado existente, posibilitando la sustitución de edificación en deficiente estado de conservación e integración en el conjunto. Puesta en valor del espacio público al que dan frente los equipamientos existentes. Mejora de los accesos con la ejecución de la rotonda prevista.

A.I.U. 21.- ERROTAGAIN

Superficie: 41.095 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación del patrimonio residencial existente. Mejora de los accesos generales con la actuación en el nudo de Sorabilla y puesta en valor de los espacios libres. Desde la propuesta a ejecutar en el ámbito A.I.U. 42 Parque Errota, se prevé la mejora del acceso peatonal en túnel bajo la N-1, con lo cual la totalidad del barrio quedará conectado por itinerarios peatonales con el núcleo urbano.

Se prevé la ordenación de edificaciones con un uso residencial en la parcela municipal junto al frontón, dando la posibilidad de realojo a aquellas edificaciones que quedan afectadas por el proyecto de la Variante de la carretera N-1.

A.I.U. 22.- ALLURRALDE

Superficie: 62.630 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario

Consolidación de las edificaciones y usos actuales. Se permitirá la ampliación de las instalaciones en caso de ser necesario para el correcto funcionamiento de las actividades.

La recuperación del espacio liberado de la N-1 actual permitirá disponer en todo el frente una serie de aparcamiento y de espacio destinado a un paseo lineal arbolado.

A.I.U. 23.- BAZKARDO

Superficie: 75.526 m²

Uso predominante: residencial

Sustitución de los usos industriales existentes por usos residenciales y terciarios. Este ámbito se considera el ensanche natural de Andoain, junto a la actual N-1 que se convertirá en este punto en un vial urbano y el río Oria.

Se deberá estudiar el ámbito en su totalidad en un Plan Especial de Ordenación Urbana, ordenando los nuevos usos residenciales, consolidación de las industrias y/o edificaciones terciarias existentes en buen estado de conservación y posibilitar la sustitución de aquellas no conformes con la ordenación prevista.

Esta actuación queda condicionada por un lado a la ejecución de la Variante de la carretera N-1 y por otro al traslado de la empresa SAPA a una nueva localización en el A.I.U. 51 Antzizu.

La actuación será objeto de Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad. Las premisas iniciales contemplarán los siguientes puntos:

- Redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana que estudie y resuelva todo el ámbito delimitado.

- Disposición de aproximadamente 510 nuevas viviendas que deberán estudiarse adecuadamente. En principio, se consolidan las edificaciones residenciales Alejandro de Calonje nº 1 a 5 en buen estado de conservación y que deberán ser adecuadamente integradas en la ordenación. Este extremo deberá ser ratificado por el Plan especial a redactar, que podrá optar por la consolidación y/o sustitución de estos elementos. Se deberá respetar la distancia de 15 metros al encauzamiento del río Oria, teniendo en cuenta el Informe emitido por la Agencia Vasca del Agua.

- Resolver en el propio ámbito la respuesta a las exigencias en cuanto a espacios libres y equipamientos de la red de sistemas locales que se derivan de la legislación urbanística vigente. Dentro de estas previsiones, deberá resolverse el paseo de borde del río Oria, en continuidad con los itinerarios planteados en la totalidad del núcleo urbano.

- El cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres, se deriva al ámbito A.I.U. 43 Parque Garro, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie al Ayuntamiento; o el abono económico correspondiente que permita a la administración municipal gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

A.I.U. 24.- EGUZKIALDE

Superficie: 11.413 m²

Uso predominante: residencial

Sustitución de las edificaciones residenciales aisladas y usos industriales existentes, por otras de edificación abierta y bajos con uso terciario, resolviendo el aparcamiento en sótanos.

La actuación será objeto de Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad. Las premisas iniciales contemplarán los siguientes puntos:

- La actuación integrada comprende los terrenos correspondientes a la totalidad del área A.I.U. 24; porciones de terrenos y edificaciones residenciales en el ámbito A.I.U. 32 Cenia que deberán ser realojadas en Eguzkialde -Errekalde Etxea y Lau Bide Etxea-.

- Redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana que estudie y resuelva todo el ámbito delimitado.

- Disposición de edificaciones con una tipología de edificación abierta, reservando parte de la edificabilidad prevista para ser destinada a la implantación de usos terciarios. Se procederá al realojo de las edificaciones que quedan fuera de ordenación, tal como se describe precedentemente.

- Ejecución del vial de acceso en el borde del ámbito, colindante al industrial para permitir el acceso al nuevo ámbito de actividades económicas previsto.

- Deberán respetarse las alineaciones que se fijarán en todo el frente de Ama Kandida etorbidea -14 metros- y adecuar este frente al general previsto.

- La superficie libre de edificación deberá cederse para uso y dominio público, debidamente urbanizada como espacio libre.

- Disposición de los espacios libres urbanos y equipamientos en consonancia con la reserva que se deriva de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En caso de resultar insuficiente el territorio para la reserva de los suficientes espacios libres locales, éstos serán aportados en el ámbito A.I.U. 55.- Allurralde.

- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres; se deriva al ámbito A.I.U. 42 Parque Errota o A.I.U. 43 Parque Garro, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie al Ayuntamiento; o el abono económico correspondiente que permita a la administración municipal gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

A.I.U. 25.- IRIGOIENAZPIKOA

Superficie: 3.960 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario

Consolidación de las edificaciones actuales, debiendo procederse a la rehabilitación de la antigua edificación, en estado de semiruina. Se permitirá la ampliación de las instalaciones en caso de ser necesario para el correcto funcionamiento de la actividad desarrollada.

El vial rodado existente, una vez ejecutados los nuevos accesos previstos a las zonas altas, será reconvertido en espacio peatonal.

A.I.U. 26.- BERROZPE

Superficie: 11.196 m²

Uso predominante: residencial

Consolidación de la edificación existente, desarrollada a partir de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 21 de Julio de 1.998.

A.I.U. 27.- INQUITEX

Superficie: 64.942 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, de acuerdo a los parámetros contemplados como norma general. El ámbito verá mejorados sus accesos con la construcción de la rotonda prevista.

Se prevé la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana que estudie la totalidad del ámbito, que ordene y permita la regeneración de aquellas edificaciones obsoletas existentes en el ámbito.

A.I.U. 28.- INDUSTRIAL SORABILLA

Superficie: 16.329 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, de acuerdo a los parámetros contemplados como norma general, previendo la ordenación de una edificación con uso terciario, junto al nuevo nudo de acceso. El ámbito verá mejorados sus accesos con la construcción de la rotonda prevista.

A.I.U. 29.- AZELAIN

Superficie: 12.616 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de la edificación actual correspondiente a José M. Mendiola, S.A; en el caso de remodelación, ampliación o mejora de las instalaciones se deberán retirar los cierres actuales de tal forma que liberen la ribera del río Oria, para disponer de un paseo peatonal que servirá igualmente como protección hacia el río.

La parcela libre de edificación actualmente deberá desarrollarse de acuerdo a la Modificación de Normas y Plan Parcial vigente, aprobados ambos expedientes con fecha 4 de Diciembre de 2.001; y posterior Estudio de detalle. Para la ejecución de esta nueva edificación deberá respetarse la protección hacia el río y la disposición de un paseo peatonal.

La totalidad del ámbito queda afectada por el proyecto de Variante de la carretera N-1, que modifica sus accesos y circulaciones.

A.I.U. 30.- INDUSTRIAL UBILLOTS

Superficie: 64.272 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, de acuerdo a los parámetros contemplados como norma general; ordenando unos nuevos desarrollos de actividades económicas –industrial y/o terciario- en parcelas pendientes de ejecución, en colmatación del ámbito. Estas actuaciones podrán desarrollarse independientemente o en conjunto, resolviendo un único edificio.

Mejora de los accesos generales al ámbito con la ejecución de las rotondas previstas.

A.I.U. 31.- BORDABERRI

Superficie: 60.151 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, de acuerdo a los parámetros contemplados como norma general; habiendo sido ejecutados en su totalidad los previstos en el "Estudio de detalle del área 13.1, zona 13 Borda Berri" con aprobación definitiva de 27 de julio de 2.007.

Se propone la sustitución de los desarrollos residenciales e industriales localizados en Sorabilla auzoa nº 238 a 241 por otros de actividades económicas –terciarios o industriales- estudiados en su totalidad en un Plan Especial de Ordenación Urbana, que resolverá las nuevas edificaciones y unos adecuados viarios internos.

La ejecución del proyecto de la Variante de la carretera N-1 implica la reconversión de la actual en un vial urbano que permitirá una mejora y adecuación de los accesos al ámbito en su totalidad. Desde este proyecto se prevé la ampliación de la zona de actividades económicas con lo dispuesto para el ámbito A.I.U. 52 Bordaberri azpi.

A.I.U. 32.- IKUTZA

Superficie: 31.433 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, previendo además la ejecución de nuevos pabellones en aquellas parcelas libres de edificación, de acuerdo a las siguientes premisas:

- Ordenación de los nuevos pabellones previstos como ampliaciones de los existentes y aquellos nuevos que colmatarán el ámbito en su totalidad.

- Declarar fuera de ordenación las edificaciones residenciales Ikutza Zarra, Errekalde Etxea – Madre Cándida nº 15- y Lau Bide Etxea –Madre Cándida nº 17- que verán resueltos sus correspondientes aprovechamientos en el área residencial A.I.U. 24 Eguzkialde y A.I.U. 44 Agirialai.

- Ordenación del frente hacia Ama Kandida etorbidea y viales de servicio a los pabellones de este ámbito y que servirán de acceso al nuevo ámbito propuesto como ampliación de la zona industrial.

A.I.U. 33.- INDUSTRIAL AMA KANDIDA

Superficie: 26.079 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, previendo además la ejecución de la prolongación del vial trasero de acuerdo a la ordenación prevista en el nuevo ámbito industrial propuesto.

A.I.U. 34.- MARTÍN UGALDE

Superficie: 53.821 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes. Convalidación de las previsiones contempladas en el PERI aprobado definitivamente con fecha 14 de Diciembre de 1.999.

Se propone la continuidad del vial posterior, posibilitando los nuevos desarrollos propuestos. Regularización del frente hacia la actual GI-131 con la disposición de una acera arbolada adecuada, permitiendo una continuidad peatonal junto a este nuevo vial urbano.

A.I.U. 35.- ZIAKO

Superficie: 24.622 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones existentes, permitiendo las ampliaciones y mejoras necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, previendo además la ejecución de nuevos pabellones en aquellas parcelas libres de edificación. La ordenación se ajustará a

los criterios contenidos en el Estudio de detalle en redacción, regulando como mínimo las siguientes previsiones:

- Ordenación de los nuevos pabellones previstos como ampliaciones de los existentes y aquellos nuevos que colmatarán el ámbito en su totalidad. Se deberá respetar la protección de la regata desviada, que quedará abierta en todo el tramo.
- Regularización del frente hacia la actual GI-131 con la disposición de una acera arbolada adecuada, permitiendo una continuidad peatonal junto a este nuevo vial urbano.
- Ejecución del vial trasero, de acuerdo y a costa de la ordenación planteada en el nuevo ámbito industrial propuesto y que servirá de acceso a los pabellones existentes y nuevos. Disposición de los viales de conexión necesarios entre la actual GI-131 y el vial trasero.

A.I.U. 36.- KRUPP

Superficie: 19.233 m²

Uso predominante: actividades económicas

Estudio de detalle, resuelto de acuerdo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, que deberá respetar las siguientes premisas:

- Consolidación de los desarrollos industriales existentes que resulten conformes y adecuados a la ordenación general planteada.
- Colmatación de los desarrollos con la disposición de las edificaciones industriales y/o terciarias que resulten de la aplicación de las condiciones del planeamiento todavía vigente.
- Desviación de la regata, de acuerdo a los criterios planteados desde los departamentos correspondientes.
- Ordenación de la totalidad del viario interno de acceso a las nuevas edificaciones, mejorando los actuales de aquellas que se consolidan; disposición del viario posterior, en continuidad con el previsto en la totalidad de la zona de actividades económicas; y urbanización del frente a Gudarien etorbidea de acuerdo a los criterios que planteará el Ayuntamiento para la totalidad del vial.

Una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, deberá procederse a la redacción de un proyecto de urbanización de la totalidad de la actual carretera, Gudarien etorbidea, ordenando un vial con una sección de rodadura de 7,00 metros, aceras adecuadas, aparcamientos en superficie, accesos mejorados a los actuales desarrollos, disposición de un bide-gorri; proyecto que correrá a cargo del Ayuntamiento, quien determinará las premisas para su posterior ejecución.

Apertura y adecuación del vial posterior en continuidad con lo previstos en la totalidad de los ámbitos de actividades económicas; sección de rodadura de 7,00 metros, aparcamientos y aceras adecuadas.

La ordenación prevista en el A.I.U. 49, nuevo ámbito de actividades económicas, deberá tener en cuenta estas preexistencias para la resolución de aquellos desarrollos.

A.I.U. 37.- KRAFFT

Superficie: 50.739 m²

Uso predominante: actividades económicas

- Consolidación del desarrollo industrial correspondiente a la parcela de Krafft con sus parámetros actuales.
- Ordenación del resto del territorio definido en el Estudio de detalle en tramitación, resuelto de acuerdo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, que deberá respetar las siguientes premisas:

* Colmatación de los desarrollos con la disposición de las edificaciones industriales y/o terciarias que resulten de la aplicación de las condiciones del planeamiento todavía vigente.

* Tratamiento de la regata, de acuerdo a los criterios planteados desde los departamentos correspondientes.

Una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, deberá procederse a la redacción de un proyecto de urbanización de la totalidad de la actual carretera, Gudarien etorbidea, ordenando un vial con una sección de rodadura de 7,00 metros, aceras adecuadas, aparcamientos en superficie, accesos mejorados a los actuales desarrollos, disposición de un bide-gorri; proyecto que correrá a cargo del Ayuntamiento, quien determinará las premisas para su posterior ejecución.

Apertura y adecuación del vial posterior en continuidad con lo previstos en la totalidad de los ámbitos de actividades económicas; sección de rodadura de 7,00 metros, aparcamientos y aceras adecuadas.

La ordenación prevista en el A.I.U. 49, nuevo ámbito de actividades económicas, deberá tener en cuenta estas preexistencias para la resolución de aquellos desarrollos.

A.I.U. 38.- LARRAMENDI

Superficie: 31.939 m²

Uso predominante: actividades económicas

- Consolidación del desarrollo industrial correspondiente a Gudarien etorbidea nº 49 y 51, Gudarien etorbidea nº 61 con un uso terciario –Super Amara- y Gudarien etorbidea nº 55 con un uso de equipamiento –telefónica-; todas ellas con sus parámetros actuales. Se posibilita la ampliación de las instalaciones del local correspondiente s Super Amara, con la habilitación de la totalidad de la entreplanta.

- Ordenación del resto del territorio planteando la sustitución y colmatación del ámbito en su totalidad, delimitando expresamente tres unidades de ejecución directa del Plan General y Plan Especial a redactar en parcela vacante, que agilice las operaciones y según las siguientes premisas generales:

* Colmatación de los desarrollos con la disposición de las edificaciones industriales y/o terciarias, así como la posibilidad de reubicación de la edificación residencial Larramendi Berri etxea en un desarrollo mixto residencial-terciario.

* Ordenación de la totalidad del viario interno necesario de acceso a las nuevas edificaciones, mejorando los actuales de aquellas que se consolidan y urbanización del frente a Gudarien etorbidea de acuerdo a los criterios que planteará el Ayuntamiento para la totalidad del vial.

Una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, deberá procederse a la redacción de un proyecto de urbanización de la totalidad de la actual carretera, Gudarien etorbidea, ordenando un vial con una sección de rodadura de 7,00 metros, aceras adecuadas, aparcamientos en superficie, accesos mejorados a los actuales desarrollos, disposición de un bide-gorri; proyecto que correrá a cargo del Ayuntamiento, quien determinará las premisas para su posterior ejecución.

Apertura y adecuación del vial posterior en continuidad con lo previstos en la totalidad de los ámbitos de actividades económicas; sección de rodadura de 7,00 metros, aparcamientos y aceras adecuadas.

A.I.U. 39.- LEIZOTZ- ARANAZTEGI

Superficie: 143.749 m²

Uso predominante: actividades económicas

- Convalidación del planeamiento pormenorizado vigente a partir del cual se han producido los desarrollos existentes.

- Consolidación del desarrollo industrial existente, posibilitando la ejecución de aquellas parcelas pendientes y que en parte se verán modificadas respecto a su configuración inicial por la ejecución de los accesos planteados desde el proyecto de la Variante de la carretera GI-131.

- Consolidación de la casa Aranaztegi, Aranaztegi etorbidea nº 3, recientemente rehabilitada.

- Modificación del acceso general al ámbito a partir de la ejecución de la Variante de la carretera GI-131, que dispone una rotonda de enlace en el límite de los municipios de Andoain y Urnieta.

- Continuidad del vial entre Aranaztegi etorbidea 6X y 6Z, como parte de la ordenación a desarrollar en el A.I.U. 50 y A.I.U. 51, ámbitos de actividades económicas.

- Colmatación de las parcelas pendientes de ejecución –AI.39-1 y AD.39-2-, reordenación del espacio destinado a aparcamiento en superficie, nuevo trazado de conexión entre Gudarien y Aranaztegi etorbidea y espacios libres.

- Reserva de una superficie de aproximadamente 3.700 m², para la implantación de un garbigne –ADP.39-4-, junto a la rotonda de acceso a la zona.

A.I.U. 40.- OLABURU-LIZARKOLA

Superficie: 31.476 m²

Uso predominante: actividades económicas

Ámbito que alberga actualmente usos industriales y parcelas vacantes con muy diferentes casuísticas, puesto que únicamente la parcela correspondiente a “Celulosas Intex”, continúa con la actividad, habiendo cesado en “Celulosas de Andoain” y “Papelera Leizarán”.

Se propone por tanto la ordenación de la totalidad del ámbito, debiendo ser formulado un Plan Especial de Ordenación Urbana de la totalidad de la superficie afectada, siguiendo las siguientes premisas:

* Modificación del vial –camino de Leitzaran- de acceso, con una sección mínima de rodadura de 6,00 metros y aceras adecuadas de al menos 2,00 metros.

* Dejar fuera de ordenación las edificaciones localizadas en la parcela de “Celulosas de Andoain”, ordenando en la totalidad de esta porción del territorio un espacio libre en continuidad con los ordenados en la zona, perteneciente a la red de sistemas generales de espacios libres. Este parque deberá ser cedido para uso y dominio público, una vez urbanizado de acuerdo a los criterios que deberán ser impuestos por el Ayuntamiento de Andoain.

Ordenar un paseo peatonal en el borde del río Leitzaran, habilitando zonas de estancia, en continuidad con el espacio libre colindante.

* Consolidar en sus parámetros y usos actuales la edificación correspondiente a “Celulosas Intex”, estableciendo que una modificación de la actividad implicará un cambio de uso, que podrá ser terciario.

* Consolidar las condiciones de edificabilidad de las edificaciones existentes en la parcela de “Papelera Leizarán”, actualmente sin uso, para ser rehabilitadas y en su caso, reformadas o sustituidas, estableciéndose algún uso terciario o de equipamiento. Las dimensiones y características particulares de las edificaciones a conservar, de igual forma que el elemento chimenea, albergarán usos en cualquier caso no industriales.

* Se posibilita el incremento de la edificabilidad existente en 2.400 m²(t) que deberá ser estudiada y ordenada en el planeamiento de desarrollo a formular.

* Tener en cuenta los condicionantes que se derivan de la normativa sectorial aplicable: retiro de edificación y protección de cauces.

* Resolución de los aparcamientos necesarios en el interior de las parcelas, dependiendo del uso concreto implantado.

A.I.U. 41.- ARRANTZU

Superficie: 6.254 m²

Uso predominante: actividades económicas

Consolidación de las edificaciones y uso actual mientras perdure la actividad que se desarrolla actualmente, debiendo desaparecer el uso industrial en este pequeño ámbito porque esta actividad no es la adecuada para el territorio donde se asienta.

A.I.U. 42.- PARQUE ERROTA

Superficie: 39.827 m²

Uso predominante: espacios libres, sistema general

Ordenación de un parque integrado en la red de sistemas generales de espacios libres, que se propone en continuidad de las instalaciones de equipamiento pertenecientes a Allurralde, permeabilizando los accesos tanto desde esta zona, como desde Sorabilla con la adecuación del paso existente bajo la actual N-1 y la disposición de una pasarela peatonal desde la otra orilla del río.

Se podrán implantar zonas deportivas abiertas, al servicio de los barrios colindantes.

A.I.U. 43.- PARQUE GARRO

Superficie: 52.310 m²

Uso predominante: espacios libres, sistema general

Ordenación de un gran parque urbano de sistema general, que deberá resolver los adecuados accesos desde el núcleo urbano desde Goiburu pasealekua, reposición de una pasarela peatonal desde la margen opuesta del río, conectando las dos porciones de parque, integrando los terrenos de borde de río con los de la ladera correspondiente a Baltzusketa. Disposición de itinerarios peatonales que permitan un paseo continuo que conecte con el parque rural colindante.

Los terrenos destinados a sistema general de espacios libres, serán aportados por los titulares de derechos de la totalidad de actuaciones previstas en suelo urbano y que deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la legislación general vigente. El Ayuntamiento procederá a la formulación de un expediente de expropiación de los terrenos del parque, siendo resuelta parte de ella por la aportación directa de las actuaciones citadas o por la aportación económica suficiente para que sea la administración la que resuelva la propiedad.

El proyecto a redactar y la ejecución de las obras necesarias, será por cuenta del Ayuntamiento, quien proporcionará en el momento del encargo correspondiente las premisas básicas para su adecuada resolución.

A.I.U. 44.- BALTZUSKETA

Superficie: 126.634 m²

Uso predominante: residencial

Sector de nueva creación que ocupa el territorio colindante con el barrio residencial Galardi, planteándose como el nuevo ensanche del núcleo urbano.

Se propone su calificación como suelo de uso residencial con una tipología de edificación abierta, proponiéndose la disposición de viviendas de baja densidad en la zona en contacto con el barrio Leizaur, antigua Ciudad Jardín, incorporando a la ordenación las edificaciones residenciales existentes.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”, “a.3.- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo” y “a.4.- parcelas residenciales de edificación aislada”; reservando un mínimo de superficie en plantas bajas con un uso terciario, estudiándose su localización teniendo en cuenta criterios de oportunidad, posibilitando la creación de un núcleo central que aglutine la vida del barrio.

Las nuevas edificaciones deberán ser estudiadas cuidadosamente teniendo en cuenta la topografía accidentada y los desniveles existentes, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible.

El planeamiento pormenorizado concretará las parcelas privadas que quedarán ligadas a las edificaciones residenciales que se consolidan.

- Ordenación de los equipamientos necesarios que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente, usos y localización que deberá ser concretada por el Ayuntamiento.

La zona deportiva que corresponde a este ámbito, será resuelta en aquellos terrenos localizados en el ámbito A.I.U. 9 Galardi; posibilitando de esta forma su uso por el centro escolar, desarrollos residenciales existentes y los nuevos previstos.

- Reserva de espacios libres urbanos suficientes en respuesta a lo determinado en la legislación urbanística vigente.

- 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 parte en el propio ámbito y el resto en el A.I.U. 54 Parque Erroitz, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano, colindante con este ámbito residencial.

El propio ámbito reservará una zona con este uso, de al menos 13.950 m².

- En cuanto al viario:

- * Regularización de La Salle etorbidea, mejorando las condiciones de pendientes actuales, con una sección mínima de rodadura de 7,00 metros y aceras adecuadas.

- * Modificación de los accesos a Galardi kalea, en fondo de saco, ordenando tanto el vial como los espacios de aparcamientos de servicio a estos desarrollos preexistentes.

- * Dar continuidad a Extremadura kalea en ambos sentidos, actualmente en fondo de saco, para dar servicio a este nuevo ámbito y mejorar las condiciones de los asentamientos residenciales existentes. Se prevé la ejecución de un vial resuelto mediante pedraplen que salve la vaguada, y continuación de este vial en el ámbito de nueva creación A.I.U. 46 Manterola, que se hará cargo de su ejecución.

* Disposición del viario necesario interno del ámbito para dar servicio a los nuevos desarrollos, creando anillos de circulación y prohibiéndose expresamente los fondos de saco.

* Disposición en todos los casos del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.

* Potenciar las conexiones peatonales entre el núcleo urbano y los espacios libres tanto del ámbito como aquellos de sistema general previstos en la Parque Erroitz y Parque Garro; además de las conexiones con el camino del Plazaola, que constituye un itinerario peatonal a nivel de toda la ciudad.

A.I.U. 45.- AGIRIALAI

Superficie: 43.730 m²

Uso predominante: residencial

Sector de nueva creación que ocupa el territorio colindante con el barrio residencial Berrozpe y la Residencia San Juan.

Se propone su calificación como suelo de uso residencial con una tipología de edificación abierta y bajo desarrollo, adecuándose la ordenación a la topografía del ámbito; incorporando a la ordenación las edificaciones residenciales existentes con una parcela libre ligada a cada una, a determinar en el planeamiento pormenorizado.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta" y "a.3.- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo", reservando un mínimo de superficie en plantas bajas con un uso terciario, estudiándose su localización teniendo en cuenta criterios de oportunidad, posibilitando la creación de un núcleo central que aglutine la vida del barrio.

Las nuevas edificaciones deberán ser estudiadas cuidadosamente teniendo en cuenta la topografía accidentada y los desniveles existentes, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible.

El planeamiento pormenorizado concretará las parcelas privadas que quedarán ligadas a las edificaciones residenciales que se consolidan.

- Ordenación de los equipamientos necesarios que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente, usos y localización que deberá ser concretada por el Ayuntamiento.

- Posibilidad de implantación de un equipamiento comunitarios de carácter privado, destinado a uso específico asistencial-sanitario.

- Reserva de espacios libres urbanos suficientes en respuesta a lo determinado en la legislación urbanística vigente. Se deberá reservar para este uso la zona más baja, junto a la Residencia San Juan y que podrá servir de expansión a este equipamiento.

- 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. 55 Parque Erroitz, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano, colindante con este ámbito residencial.

- En cuanto al viario, se deberán estudiar las conexiones con los nuevos ámbitos colindantes, así como la adecuación del existente junto a la Residencia San Juan, que pasará a ser el acceso general a esta zona.

Disposición del viario necesario interno del ámbito para dar servicio a los nuevos desarrollos, creando anillos de circulación.

Disposición en todos los casos del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.

A.I.U. 46.- MANTEROLA

Superficie: 82.000 m²

Uso predominante: residencial

Sector de nueva creación que ocupa el territorio colindante con el barrio residencial Arantzibia-Idiazabal, antiguo Plazaola, planteándose como ampliación de este desarrollo de reciente ejecución. Se propone su calificación como suelo de uso residencial con una tipología de edificación abierta, con un perfil adecuado a la topografía y localización del ámbito.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta"; reservando un mínimo de superficie en plantas bajas con un uso terciario, estudiándose su localización teniendo en cuenta criterios de oportunidad, posibilitando la creación de un núcleo central que aglutine la vida del barrio.

Las nuevas edificaciones deberán ser estudiadas cuidadosamente teniendo en cuenta la topografía accidentada y los desniveles existentes, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible.

- Realojo de la casa Aldapeta, que queda fuera de ordenación debido a la necesidad de ejecución de vial de acceso general. La nueva localización de las unidades de vivienda para los titulares de derechos, deberá resolverse en las cercanías de su situación actual.

- Ordenación de los equipamientos necesarios que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente, usos y localización que deberá ser concretada por el Ayuntamiento.

- Reserva de espacios libres urbanos suficientes en respuesta a lo determinado en la legislación urbanística vigente.

- 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. 54 Parque Erroitz, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano, colindante con este ámbito residencial.

- En cuanto al viario:

* Continuidad de Extremadura kalea, actualmente en fondo de saco, para dar servicio a este nuevo ámbito y mejorar las condiciones de los asentamientos residenciales existentes. Se prevé la ejecución del vial en pedraplen que salve la vaguada y continuación de este vial en Manterola. Disposición del viario necesario interno del ámbito para dar servicio a los nuevos desarrollos, en continuidad con lo planteado, prohibiéndose expresamente los fondos de saco.

* Disposición en todos los casos del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.

* Potenciar las conexiones peatonales entre el núcleo urbano y los espacios libres tanto del ámbito como aquellos de sistema general previstos en la vaguada Manterota; además de las conexiones con el camino del Plazaola, que constituye un itinerario peatonal a nivel de toda la ciudad.

A.I.U. 47.- BALLESTAGIN

Superficie: 81.950 m²

Uso predominante: actividades económicas

Ámbito industrial en el límite con el municipio de Aduna.

Convalidación de los criterios contenidos en la "14º Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Andoain, referente al sector 32 "Balastrain-Matxinea", expediente que cuenta con aprobación inicial de 27 de Octubre de 2.006 y "Plan Parcial del sector 32 Balastrain- Matxinea" con aprobación inicial de 8 de marzo de 2.007.

A.I.U. 48.- ILLARRAMENDI

Superficie: 91.261 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.

Este ámbito, localizado en la colindancia por un lado, de los actuales A.I.U. 24 Eguzkialde, A.I.U. 32 Ikutza y A.I.U. 33 Industrial Ama Kandida; el primero de uso residencial y los otros dos con un uso de actividades económicas; y por el otro el límite de la nueva Variante de la carretera GI-131; plantea la consolidación de la edificación industrial existente (ampliación de Buruntza auzoa nº 143 y 144) y de los desarrollos residenciales y terciarios –hostelero- de Gaztañaga sagardotegia, Casa Irurain y casa Irurain Berri, con los nº 190, 109 y 110 de Buruntza auzoa. El Plan Parcial determinará la parcela ligada a cada una de estas edificaciones que quedará como parcela privada.

El planeamiento pormenorizado deberá resolver la ordenación en base a las siguientes premisas:

- Consolidación y delimitación de las parcelas privadas de los desarrollos citados.
- Resolución del viario con pendientes adecuadas, tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como a aquellas que se consolidan y su conexión con la totalidad de la zona.
- Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos.

En este sentido, deberá proveerse de una barrera vegetal adecuada el límite con la carretera GI-131 en su nuevo trazado.

A.I.U. 49.- IGERATEGI

Superficie: 54.080 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.

Este ámbito, localizado en la colindancia por un lado, de los actuales ámbitos de actividades económicas A.I.U. 34, 35, 36 y 37; y el suelo no urbanizable en una zona ocupada por desarrollos residenciales y/o caseríos con una cierta actividad agrícola; servirá de remate y barrera a un desarrollo del núcleo que presenta fuertes desniveles.

El planeamiento pormenorizado deberá resolver la ordenación en base a las siguientes premisas:

- Disposición de una edificación lineal que podrá disponerse con acceso a dos alturas, en base a los viales previstos y dadas las diferencias de cotas.
- Se prevé el realojo de la casa Igerategi en la zona alta del ámbito.
- Resolución del viario con pendientes adecuadas, que resuelva tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como a aquellas que se consolidan y su conexión con la totalidad de la zona, reponiendo los caminos de acceso a los caseríos situados en cotas superiores.
- Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos y la zona rural.

A.I.U. 50.- ARITZAGA

Superficie: 123.195 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.

En este ámbito, localizado en la colindancia con la zona industrial de Leizotz y zona residencial de Arantzibia-Idiazabal, antiguo Plazaola, se prevé la ordenación de unos desarrollos de actividades económicas en gran escala, adaptándose a la topografía del terreno; teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de edificaciones industriales y/o terciarias en la totalidad del ámbito, teniendo prevista la disposición de una edificación de uso terciario de carácter singular en el frente al vial general de servicio a Leizotz, entre estos desarrollos industriales e Idiazabal aundi, de uso residencial. Esta edificación deberá resolverse de forma escalonada con una altura inicial de 3 plantas hasta alcanzar las 5 plantas en total.
- Consolidación de las siguientes edificaciones residenciales: Antzizu –Leizotz auzoa nº 5 y 5B-, Antzizu Berri –Leizotz auzoa nº 6-, Arantzazuenea –Leizotz auzoa nº 8- y Arizmendi Txiki –Leizotz auzoa nº 10-, teniendo previsto dejar fuera de ordenación la correspondiente a Aritzaga –Leizotz auzoa nº 9-, extremo que deberá confirmar el Plan Parcial a redactar.
- Se prevé una zona con uso residencial en la parte alta del ámbito, propicia para la resolución de los posibles realojos, disponiéndose además en esta zona el espacio libre de carácter local.

- Resolución del viario con pendientes adecuadas, que resuelva tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como a aquellas que se consolidan y su conexión con la totalidad de la zona a través de la reposición de los caminos de acceso a los caseríos situados en cotas superiores.

Prever la continuidad del viario entre este ámbito y el colindante, igualmente de actividades económicas A.I.U. 51, que permitirá un adecuado acceso directo a la rotonda de la nueva Variante de la carretera GI-131.

- Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos. Se prevé un edificio destinado a equipamiento junto a las actuales Antzizu y Antzizu Berri.

A.I.U. 51.- ANTZIZU

Superficie: 72.731 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.

En este ámbito, localizado en la colindancia con la zona industrial de Leizotz, se prevé la ordenación de unos desarrollos de actividades económicas en gran escala, adaptándose a la topografía del terreno; teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de edificaciones industriales y/o terciarias en la totalidad del ámbito, teniendo prevista la reubicación de la instalación correspondiente a la empresa mercantil "SAPA Placencia, S.L."

- Resolución del viario con pendientes adecuadas, que resuelva tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como su conexión con la totalidad de la zona a través de la reposición de los caminos de acceso a los caseríos situados en cotas superiores.

El acceso general al ámbito se resuelve desde la rotonda dispuesta en la Variante de la carretera GI-131 en el límite municipal con Urnieta. Deberá consensuarse y compaginarse el planeamiento previsto de los dos municipios en esta zona.

Prever la continuidad del viario entre este ámbito y el colindante, igualmente de actividades económicas A.I.U. 50 Aritzaga.

- Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos.

A.I.U. 52.- BORDABERRI AZPI

Superficie: 10.215 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, en continuidad con el existente A.I.U. 31 Bordaberrri, desde donde se resuelven los accesos.

Se prevé la ordenación de unos desarrollos de actividades económicas –preferentemente usos terciarios-, adaptándose a la topografía del terreno; teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos.

A.I.U. 53.- DORRONTXOLA BERRI

Superficie: 41.097 m²

Uso predominante: equipamiento comunitario –sanitario-asistencias, de carácter privado-

Sector de nueva creación localizado en el barrio de Goiburu, planteándose la implantación de un gran equipamiento comunitario de carácter privado. Por las dimensiones y características del uso propuesto, deberá ser considerado como un equipamiento a nivel comarcal.

Se condiciona su desarrollo al compromiso, que deberá ser recogido en Convenio urbanístico a suscribir, en base a la ejecución de un equipamiento comunitario de carácter privado, sin que sea factible un cambio en la calificación urbanística.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas "g.- Parcelas de equipamiento comunitario", estudiándose la localización de las edificaciones teniendo muy en cuenta la topografía existente y las preexistencias de edificaciones de carácter rural en la zona circundante, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible. La parcela de equipamiento resultante deberá ser en cualquier caso indivisible, conservándose como una unidad registral.

- En el ámbito existen dos edificaciones que podrán ser integradas en la ordenación general, según el estudio pormenorizado a realizar a partir del Plan Parcial.

- Cesión al Ayuntamiento de la superficie necesaria y de acuerdo a la normativa vigente, de terrenos con destino a espacios libres, posibilitando la comunicación entre esta porción y el parque rural Leizarán.

- En cuanto al viario:

* Mejora de los caminos de acceso generales y de aquellos caminos rurales de conexión con el barrio rural de San Esteban, así como reposición de la totalidad de caminos rurales que se verán afectados por la ordenación.

* Disposición en el interior de la futura parcela privativa del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.

* Potenciar las conexiones peatonales entre el espacio libre ordenado, el barrio de San Esteban, el núcleo urbano y los espacios libres tanto del ámbito como aquellos de sistema general en el parque rural Leizarán; además de las conexiones con el paseo propuesto en el borde del cauce fluvial.

A.I.U. 54.- PARQUE ERROITZ

Superficie: 26.427 m²

Uso predominante: espacios libres, sistema general

Ordenación de un gran parque urbano de sistema general, que deberá resolver los adecuados accesos desde el núcleo urbano y los nuevos desarrollos residenciales previstos.

Se ejecutará un relleno controlado que posibilite el uso de esparcimiento previsto, con la formación de una plataforma continua y/o escalonada desde Kamioberry, adaptándose al terreno en sus bordes e integrando la canalización y desvío de la pequeña regata en el propio parque.

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

Los terrenos del parque se adscriben para su obtención, a tres Ámbitos de Intervención Urbanística: A.I.U. 44 Baltzusketa, A.I.U. 45 Agirialai y A.I.U. 46 Manterola.

A.I.U. 55.- PARQUE ALLURRALDE

Superficie: 36.797 m²

Uso predominante: espacios libres, sistema local

Ordenación de un gran parque urbano, que deberá resolver los adecuados accesos desde el núcleo urbano y los ámbitos residenciales colindantes preexistentes y previstos.

Este parque se planteará en continuidad con el parque rural Allurralde conectados mediante la superficie resultante del túnel artificial que se ejecutará de acuerdo al futuro proyecto de la Variante de la carretera N-1.

Se deberá disponer una superficie suficiente para ser destinada a equipamiento comunitario integrado en la continuidad del parque, en sustitución de la parcela con este fin localizada en A.I.U. 21 Errotagain, donde se prevé el realojo de la casa Presagian. El uso concreto será determinado por el Ayuntamiento, proponiendo la instalación de alguna dotación deportiva de servicio a la totalidad del barrio de Sorabilla.

Los terrenos del ámbito serán aportados por aquellos ámbitos de suelo urbano donde estén previstas actuaciones de distinta índole y que no dispongan de la superficie necesaria para resolver dentro del propio ámbito la necesidad de los espacios libres urbanos que sean determinados en aplicación de la legislación urbanística vigente; en tanto que el proyecto a redactar será por cuenta del Ayuntamiento, quien proporcionará en el momento del encargo correspondiente las premisas básicas para su adecuada resolución.

XIII.1.3.- Ámbitos en suelo no urbanizable

Se delimitan expresamente varios ámbitos que albergan actuaciones con diferentes finalidades y albergando diversos usos.

NU.01.- GOLF GOIBURU

Superficie: 168.248 m²

Uso predominante: uso de ocio y esparcimiento

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, dentro del barrio de Goiburu; en donde actualmente se ubican las instalaciones del Golf Goiburu, localizadas en suelo calificados como D.4 rural agroganadera y campiña, donde se admite la implantación de usos de ocio y esparcimiento.

Se admite la posibilidad de ampliación de las edificaciones para acoger mejoras en los servicios actuales del complejo.

NU.02.- PARQUE RURAL LEITZARAN

Superficie: 740.132 m²

Uso predominante: espacio libre, parque rural

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ocupando zonas en ambos márgenes del río Leizarán, dentro de los barrios rurales de Goiburu auzoa y Leizotz auzoa.

Los criterios y objetivos de intervención propuestos son concretamente los siguientes:

* Habilitación de un parque rural o área recreativa discurriendo en ambos márgenes del río Leizarán y ampliándose hasta en actual camino del Plazaola, propiciando la interconexión entre diferentes espacios naturales y entre los parques tanto urbanos como rurales.

* Ordenación del parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e Incentivación de las características rurales del ámbito y en particular:

- La integración de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés ubicados en el ámbito, así como la corrección o eliminación de realidades degradadas, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

- La preservación de las edificaciones y/o elementos protegidos y por tanto incluidos en el Catálogo de este Plan general.

- Consolidación de las actividades agrarias así como de otros usos existentes y que sean compatibles con los criterios de intervención propuestos y previsión, en caso de ser necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que se deberán establecer para cada caso, en desarrollo de la normativa establecida al respecto en las Normas urbanísticas generales.

- Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto en las Normas urbanísticas generales y sin perjuicio de las salvedades que se puedan determinar en el Plan especial a promover en el ámbito.

- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo y disposición de itinerarios peatonales que conexasionen los diferentes elementos del parque, así como los espacios libres urbanos de sistema general previstos; tanto a través de los existentes –camino del Plazaola, camino de Leizarán- como los nuevos que deberán disponerse. Deberá propiciarse y revalorizarse las conexiones entre las dos márgenes del río Leizarán.

- La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el Plan especial a promover en el ámbito.

- Ordenación de un programa de huertas de ocio siempre que su habilitación se estime compatible con los objetivos planteados en el parque. Los criterios de emplazamiento, implantación, dimensionamiento y gestión de dichas huertas serán los que defina dicho Plan especial y/o documentos a promover en su desarrollo.

- Disposición de los caminos peatonales necesarios para la integración del parque en el territorio, posibilitando la continuidad de las circulaciones; en especial, se deberá conectar la zona baja con los caminos existentes que conecten con el barrio rural de San Esteban.

* Formulación de un Plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Además de la correspondiente ordenación, dicho planeamiento determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y con ese fin, identificará y delimitará aquellos que deban ser destinados a uso público y para ello, obtenidos por la Administración. El Plan especial determinará las superficies de los terrenos que deberán ser de uso y dominio público y que en su caso, deban ser expropiados por el Ayuntamiento para su obtención y concreción de los objetivos.

NU.03.- PARQUE RURAL ALLURRALDE

Superficie: 102.000 m²

Uso predominante: espacio libre, parque rural

Se trata de un territorio integrado en el medio rural de la ciudad, ocupando la ladera de Allurralde entre la actual N-1 y el trazado de la futura Variante de la carretera N-1, en el Barrio de Sorabilla; y colindante con la zona ocupada por edificaciones de uso industrial que conforman el ámbito A.I.U. 31 Bordaberri.

Los criterios y objetivos de intervención propuestos son concretamente los siguientes:

* Habilitación de un parque rural o área recreativa discurriendo en la zona descrita, propiciando la interconexión entre diferentes espacios naturales y entre los parques tanto urbanos como rurales.

* Ordenación del parque en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e Incentivación de las características rurales del ámbito y en particular:

- La integración de los objetivos de preservación del conjunto de espacios y/o elementos de interés ubicados en el ámbito, así como la corrección o eliminación de realidades degradadas, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

- La preservación de las edificaciones y/o elementos protegidos y por tanto incluidos en el Catálogo de este Plan general.

- Consolidación de las actividades agrarias así como de otros usos existentes y que sean compatibles con los criterios de intervención propuestos y previsión, en caso de ser necesario o conveniente, de la posible ampliación o de la implantación de otros nuevos de similares características, en las condiciones que se deberán establecer para cada caso, en desarrollo de la normativa establecida al respecto en las Normas urbanísticas generales.

- Consolidación de las edificaciones existentes destinadas a usos residenciales autónomos en las condiciones generales establecidas a ese respecto en las Normas urbanísticas generales y sin perjuicio de las salvedades que se puedan determinar en el Plan especial a promover en el ámbito.

- Acondicionamiento de lugares de estancia al aire libre y otros espacios destinados al ocio recreativo y disposición de itinerarios peatonales que conexasionen los diferentes elementos del parque, así como los espacios libres urbanos de sistema general previstos.

Una vez liberada la actual N-1 que pasará a ser un vial urbano con una dimensión suficiente para resolver espacios peatonales y ciclistas de circulación y estancia, el parque rural quedará accesible desde esta nueva superficie para propiciar la fluidez desde el casco urbano.

- La implantación en el territorio de las nuevas edificaciones ha de adecuarse a los criterios que a ese respecto y de conformidad con las pautas expuestas determine el Plan especial a promover en el ámbito.

- Ordenación de un programa de huertas de ocio siempre que su habilitación se estime compatible con los objetivos planteados en el parque. Los criterios de emplazamiento, implantación, dimensionamiento y gestión de dichas huertas serán los que defina dicho Plan especial y/o documentos a promover en su desarrollo.

* Formulación de un Plan especial a los efectos de determinar la ordenación del parque rural, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Además de la correspondiente ordenación, dicho planeamiento determinará el régimen de titularidad de los terrenos del parque y con ese fin, identificará y delimitará aquellos que deban ser destinados a uso público y para ello, obtenidos por la Administración. El Plan especial determinará las superficies de los terrenos que deberán ser de uso y dominio público y que en su caso, deban ser expropiados por el Ayuntamiento para su obtención y concreción de los objetivos.

XIV.- 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:

XIV.1.1.- 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 incluida en los diferentes Ámbitos de Intervención Urbanística delimitados expresamente es de 1.604.642 m², lo que representa el 5,93% del total del término municipal.

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 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.

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, entre otros, 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 (sub)categoría 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. Condiciones de ejecución" 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, entre otros, 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.

XIV.1.2.- 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. En esta situación se encuentra el A.I.U. 47 Ballestagin, con planeamiento pormenorizado vigente y pendiente de ejecución.

Otras actuaciones recientemente acabadas se consideran por su parte como suelo urbano consolidado, aunque sus urbanizaciones no estén definitivamente decepcionadas por el Ayuntamiento, aunque si concluidas y ocupadas las viviendas resultantes.

* 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 suelos urbanizables alcanzan una cuantía de 882.254 m², representando el 3,26% de la totalidad del municipio.

XIV.1.3.- 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 23.682.846 m², representando el 87,51% del municipio.

Por su parte, los sistemas generales viarios y ferroviarios, tanto existentes como de próxima ejecución en el municipio, ocupan una superficie de 893.913 m², lo cual representa un 3,30% del total del municipio.

XIV.1.4.- 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 ocurre 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.

XV.- 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.

XV.1.1.- 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 a 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.

XV.1.2.- 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.

XV.1.3.- 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.

XV.1.4.- 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, en su caso, 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 públicos, 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, en su caso, 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 desarrollos 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 los 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.1.14	1.391	1.400	-	1.400
AI.1.15	6.563	2.600	-	2.600
AI.5	36.058	45.800	-	45.800
AI.7.1	6.260	4.700	-	4.700
AI.15.5	5.752	6.816	-	6.816
AI.15.6	8.984	15.100	-	15.100
AI.18	22.587	10.520	-	10.520
AI.23	75.526	66.200	8.800	74.800
AI.24	11.413	15.450	-	15.450
AI.27	64.942	-	11.000	11.000
AI.29.1	4.310	-	2.055	2.055
AI.31.1	9.200	-	12.000	12.000
AI.32	31.433	-	8.600	8.600
AI.35-1	23.212	-	12.500	12.500
AI.36-1	17.049	-	11.000	11.000
AI.37-1	25.386	-	17.000	17.000
AI.38.4	6.542	-	2.600	2.600
AI.39-1	4.425	-	3.300	3.300
AI.40.1	31.476	-	2.400	2.400
AI.44	126.634	59.100	-	59.100
AI.45	43.730	15.650	-	15.650
AI.46	82.000	30.342	-	30.342
AI.47	81.950	-	40.350	40.350
AI.48	91.261	-	46.000	46.000
AI.49	54.080	-	32.000	32.000
AI.50	123.195	-	74.000	74.000
AI.51	72.731	-	43.200	43.200
AI.52	10.215	-	6.200	6.200

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 (rotonda de Ama Kandida, reforma de Kaletxiki, Gudarien etorbidea 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, como por ejemplo en la apertura de la calle Ondarreta y Mimendi; 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. 55 Parque Erroitz, 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.

XV.1.5.- 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-	2,1
Vivienda libre –VL- (a.1)	5,5
Vivienda libre –VL- (a.2)	5,8
Vivienda libre –VL- (a.3.1)	6,1
Vivienda libre –VL- (a.3.2)	6,4
Vivienda libre –VL- (a.4)	6,7
INDUSTRIAL	
TERCIARIO EN EDIFICACION EXENTA	2,1
COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,9
GARAJES	
Vinculados a VPO	0,4
Vinculados a VT	0,6
Vinculados a VTM	0,6
Vinculados a VL y actividades económicas	0,7

XV.1.6.- 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.

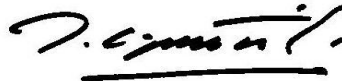
b.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la misma Ley, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias en las actuaciones aisladas.

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.

Donostia-San Sebastián, abril de 2.011

Por GURBAIN, S.L.



Rpte: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arquitecto.

Colaboradores:



ANA CRESPO AMADO, Arquitecto.



PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arquitecto.



JOSE M^a ABAD URRUZOLA, Abogado.

Anejo 1.-CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

I.1.- ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA. Uso predominante

ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA		SUPERFICIE –m ² –			
		Residencial	Act. económicas	Equipamiento	Espacios libres
AIU.1	Casco viejo	102.614	-	-	-
AIU.2	Ondarreta	62.122	-	-	-
AIU.3	Sarmendi	59.389	-	-	-
AIU.4	Arrate	45.502	-	-	-
AIU.5	Ama Kandida	36.058	-	-	-
AIU.6	La Salle	-	-	15.710	-
AIU.7	Kamioberri	8.207	-	-	-
AIU.8	Arantzibia-Idiazabal	37.389	-	-	-
AIU.9	Galardi	86.494	-	-	-
AIU.10	Leizaur	59.482	-	-	-
AIU.11	Olagain	21.908	-	-	-
AIU.12	Zumea	28.903	-	-	-
AIU.13	Txitibar	1.037	-	-	-
AIU.14	Zabalgunea	88.403	-	-	-
AIU.15	Exteberrieta	14.962	-	-	-
AIU.16	Algodonera	19.498	-	-	-
AIU.17	Barrio Larramendi	7.311	-	-	-
AIU.18	Izturitzaga	22.587	-	-	-
AIU.19	Karrika	31.732	-	-	-
AIU.20	Sorabilla	11.959	-	-	-
AIU.21	Errotagain	41.095	-	-	-
AIU.22	Allurralde	-	-	62.630	-
AIU.23	Bazkardo	75.526	-	-	-
AIU.24	Eguzkialde	11.413	-	-	-
AIU.25	Irigoyen azpikoa	-	-	3.960	-
AIU.26	Berrozpe	11.196	-	-	-
AIU.27	Inquitex	-	64.942	-	-
AIU.28	Industrial Sorabilla	-	16.329	-	-
AIU.29	Azelain	-	12.616	-	-
AIU.30	Industrial Ubillots	-	64.272	-	-
AIU.31	Bordaberri	-	60.051	-	-
AIU.31	Ikutza	-	31.433	-	-
AIU.33	Industrial Ama Kandida	-	26.079	-	-
AIU.34	Martin Ugalde	-	53.821	-	-
AIU.35	Ziako	-	24.622	-	-
AIU.36	Krupp	-	19.233	-	-
AIU.37	Krafft	-	50.739	-	-
AIU.38	Larramendi	-	31.939	-	-
AIU.39	Leizotz	-	143.749	-	-
AIU.40	Olaburu-Lizarkola	-	31.476	-	-
AIU.41	Arrantzu	-	6.254	-	-
AIU.42	Parque Errota	-	-	-	39.827
AIU.43	Parque Garro	-	-	-	52.310
AIU.44	Baltusketa	126.634	-	-	-
AIU.45	Agirialai	43.730	-	-	-
AIU.46	Manterola	82.000	-	-	-
AIU.47	Ballestagin	-	81.950	-	-

AIU.48	Illarramendi	-	91.261	-	-
AIU.49	Igerategi	-	54.080	-	-
AIU.50	Aritzaga	-	123.195	-	-
AIU.51	Antzizu	-	72.731	-	-
AIU.52	Bordaberri azpi	-	10.215	-	-
AIU.53	Dorrontxola berri	-	-	41.097	-
AIU.54	Parque Erroitz	-	-	-	26.427
AIU.55	Parque Allurralde	-	-	-	36.797
TOTALES		1.137.151	1.070.987	123.397	155.361
Sistema general viario					754.584
Sistema general ferroviario					139.329

I.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE –m ² -	% SUPERFICIE TOTAL
SUELO URBANO	1.604.642	5,93
SUELO URBANIZABLE	882.254	3,26
SISTEMA GENERAL VIARIO + FERROVIARIO	893.913	3,30
SUELO NO URBANIZABLE	23.682.846	87,51
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	27.063.655	100,00

I.3.- CALIFICACIÓN GLOBAL. Término municipal

ZONAS DE USO GLOBAL	SUPERFICIE –m ² -
A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL	1.137.151
B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.070.987
D.1. ESPECIAL PROTECCIÓN	857.724
Atxulondo-Abaloz	442.522
Adarra-Usabelartza	280.720
Biotopo de Leitzaran	134.482
D.2. MEJORA AMBIENTAL	931.886
Cantera Azpikola	258.780
Cantera Buruntza	438.215
Cantera San José-Aizkibel	234.891
D.3. FORESTAL	8.979.109
D.4. RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA	8.980.248
D.5. CAUCES FLUVIALES Y ZONAS PROTECCIÓN	(1)
D.6. PARQUE RURAL	842.132
Parque rural Leitzaran	740.132
Parque rural Allurralde	102.000
E.1. SG. REDES VIARIAS	754.584
E.2. SG. REDES FERROVIARIAS	139.329
F.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	155.361
G. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	123.397
H. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	(1)
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	27.063.655

(1) La superficie correspondiente a estas zonas se contabilizan dentro de las zonas donde se localizan

I.4.- CALIFICACIÓN GLOBAL. Ámbitos de Intervención Urbanística y SG. De comunicaciones

A.I.U.	A	B	E.1	E.2	F.1	G	H	TOTAL
SUELO URBANO								
A.I.U. 1	74.062	-	15.010	-	-	13.542	-	102.614
A.I.U. 2	60.062	-	2.060	-	-	-	-	62.122
A.I.U. 3	50.116	-	4.860	-	-	4.413	-	59.389
A.I.U. 4	37.505	-	1.301	-	-	6.696	-	45.502
A.I.U. 5	32.820	-	3.238	-	-	-	-	36.058
A.I.U. 6	-	-	-	-	-	15.710	-	15.710
A.I.U. 7	8.207	-	-	-	-	-	-	8.207
A.I.U. 8	30.316	-	7.073	-	-	-	-	37.389
A.I.U. 9	72.297	-	-	-	-	14.197	-	86.494
A.I.U. 10	59.482	-	-	-	-	-	-	59.482
A.I.U. 11	19.382	-	-	-	-	2.526	-	21.908
A.I.U. 12	26.294	-	2.153	-	-	456	-	28.903
A.I.U. 13	1.037	-	-	-	-	-	-	1.037
A.I.U. 14	73.353	-	3.297	-	-	11.753	-	88.403
A.I.U. 15	13.519	-	1.443	-	-	-	-	14.962
A.I.U. 16	18.500	-	998	-	-	-	-	19.498
A.I.U. 17	6.010	-	1.301	-	-	-	-	7.311
A.I.U. 18	13.993	-	7.821	-	-	773	-	22.587
A.I.U. 19	27.572	-	4.160	-	-	-	-	31.732
A.I.U. 20	10.781	-	-	-	-	1.178	-	11.959
A.I.U. 21	41.095	-	-	-	-	-	-	41.095
A.I.U. 22	-	-	-	-	-	62.630	-	62.630
A.I.U. 23	75.526	-	-	-	-	-	-	75.526
A.I.U. 24	10.138	-	1.275	-	-	-	-	11.413
A.I.U. 25	-	-	-	-	-	3.960	-	3.960
A.I.U. 26	11.196	-	-	-	-	-	-	11.196
A.I.U. 27	-	60.328	4.614	-	-	-	-	64.942
A.I.U. 28	-	18.329	-	-	-	-	-	18.329
A.I.U. 29	-	12.616	-	-	-	-	-	12.626
A.I.U. 30	-	61.498	2.774	-	-	-	-	64.272
A.I.U. 31	-	60.051	-	-	-	-	-	60.051
A.I.U. 32	-	31.433	-	-	-	-	-	31.433
A.I.U. 33	-	26.079	-	-	-	-	-	26.079

A.I.U. 34	-	51.018	2.803	-	-	-	-	53.821
A.I.U. 35	-	23.077	1.545	-	-	-	-	24.622
A.I.U. 36	-	17.928	1.305	-	-	-	-	19.233
A.I.U. 37	-	47.189	3.550	-	-	-	-	50.739
A.I.U. 38	-	26.603	5.336	-	-	-	-	31.939
A.I.U. 39	-	126.701	13.348	-	-	-	3.700	143.749
A.I.U. 40	-	22.192	-	-	9.284	-	-	31.476
A.I.U. 41	-	6.254	-	-	-	-	-	6.254
TOTAL S.U..	773.263	589.296	91.265	-	9.284	137.834	3.700	1.604.642
SUELO URBANIZABLE								
A.I.U. 42	-	-	12.532	-	27.295	-	-	39.827
A.I.U. 43	-	-	-	-	52.310	-	-	52.310
A.I.U. 44	112.684	-	-	-	13.950	-	-	126.634
A.I.U. 45	40.730	-	-	-	-	3.000	-	43.730
A.I.U. 46	82.000	-	-	-	-	-	-	82.000
A.I.U. 47	-	80.200	1.750	-	-	-	-	81.950
A.I.U. 48	-	91.261	-	-	-	-	-	91.261
A.I.U. 49	-	54.080	-	-	-	-	-	54.080
A.I.U. 50	-	123.195	-	-	-	-	-	123.195
A.I.U. 51	-	72.731	-	-	-	-	-	72.731
A.I.U. 52	-	10.215	-	-	-	-	-	10.215
A.I.U. 53	-	-	-	-	-	41.097	-	41.097
A.I.U. 54	-	-	-	-	26.427	-	-	26.427
A.I.U. 55	-	-	-	-	36.797	-	-	36.797
TOTAL S.UR	235.414	431.682	14.282	-	156.779	44.097	-	882.254
TOTAL A.I.U.	1.008.677	1.020.978	105.547	-	166.063	181.931	3.700	2.486.896
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SG.V-1	-	-	5.995	-	-	-	-	-
SG.V-2	-	-	55.566	-	-	-	-	-
SG.V-3	-	-	693.023	-	-	-	-	-
SG.F-1	-	-	-	99.480	-	-	-	-
SG.F-2	-	-	-	12.360	-	-	-	-
SG.F-3	-	-	-	27.489	-	-	-	-
TOTAL SG.	-	-	754.584	139.329	-	-	-	893.913
TOTAL	1.008.677	1.020.978	860.131	139.329	166.063	181.931	3.700	3.380.809

I.5.- Cuantificación de los desarrollos existentes y previstos en suelo urbano y urbanizable, incluidos sistemas generales viarios y ferroviarios

USO	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		TOTAL	
	Superficie -m ² -	% total	Superficie -m ² -	% total	Superficie -m ² -	% total
A.- residencial	884.787	50	252.364	16	1.137.151	34
B.- act. económicas	637.555	36	433.432	27	1.070.987	32
E.1.- viario -SG-	61.561	3	693.023	43	754.584	22
E.2.- ferroviario -SG-	99.480	6	39.849	2	139.329	4
F.1.- esp. libres -SG-SL-	0	0	155.361	10	155.361	5
G.- equipamiento	82.300	5	41.097	2	123.397	3
TOTAL	1.765.683	100	1.615.126	100	3.380.809	100

I.6.- Cuantificación de los espacios libres

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE -m ² -		
	Existente	Prevista	TOTAL
Espacios libres locales	108.184	120.940	229.124
Espacios libres SG	0	129.266	129.266
TOTALES	108.184	250.206	358.390

Anejo 2.-

COPIA DE LA RESOLUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN DE 24 DE FEBRERO DE 2011, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDOAIN

Anejo 3.-

Copia del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 17 de mayo de 2010

*** Dpto. de vivienda, obras públicas y transportes. Dirección de suelo y urbanismo**

*** Departamento de vivienda, obras públicas y transportes. Viceconsejería de transportes y obras públicas.**

*** Departamento de cultura. Dirección de patrimonio cultural**

*** Departamento de medio ambiente, planificación territorial, agricultura y pesca. Dirección de desarrollo rural y litoral**

*** Informe Agencia vasca del agua**
