

VII. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Para responder a las necesidades detectadas, y en coherencia con los criterios y objetivos generales de ordenación formulados, se presentan las siguientes propuestas de ordenación:

VII.1. En relación con el medio físico y el ámbito rural.

VII.1.1. Criterios y objetivos.

El término municipal de Villabona presenta una extensión de 1.770 Ha., de las cuales las Normas Subsidiarias vigentes clasifican como suelo no urbanizable un total de 1.729 Ha. es decir, el 97% del total, siendo su rasgo principal y característico que la mayor parte de dichos suelos, el 65%, son de titularidad pública.

El monte de titularidad municipal Amasamendi agrupa un total de 1.122 Ha y esta catalogado de utilidad pública, constituyendo una importante fuente de recursos económicos y un patrimonio medioambiental de incalculable valor, que venía siendo objeto de especial protección y cuidado ya con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS., el año 1992.

Apoyándose en las posibilidades que ofrece la titularidad municipal de una parte tan importante del territorio, en orden al efectivo control de la mayor parte de los usos y actividades relacionadas con el medio físico y con la actividad productiva primaria, las Normas formulaban entonces como destino básico del suelo no urbanizable:

“el de servir a la actividad agropecuaria o forestal constituyendo por lo tanto la base y el fundamento del sector primario del municipio. En esa medida debe ser objeto de un tratamiento tendente a favorecer el fin a que se destina, fomentando y mejorando sus valores característicos actuales y potenciales, tanto desde el punto de vista de su papel productivo como el de sus capacidades medioambientales y ecológicas.”

En coherencia con tal planteamiento las NN.SS. vigentes dividen el suelo no urbanizable en dos grandes zonas principales: la zona primera o forestal, denominada así por ser ese su uso predominante y que coincide con el monte de utilidad pública, y la llamada zona mixta, que incluye la mayor parte de los suelos

no urbanizables de propiedad privada, destinados en su mayor parte a la actividad agropecuaria.

La definición de los objetivos de ordenación y protección de la zona primera se ajusta íntegramente al contenido del documento titulado “Plan de ordenación y gestión de Amasamendia” redactado por Ekain y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 18 de julio de 1988. Estos objetivos son:

- La persistencia, conservación y mejora de la capacidad productiva del suelo y vuelo y el máximo rendimiento de utilidades a la colectividad en productos, puestos de trabajo, aspectos recreativos y paisajistas, así como otros beneficios directos e indirectos.
- Prever en relación con la evolución demográfica y las nuevas necesidades, los beneficios indirectos que el monte proporciona como un servicio a la colectividad.
- Atender las diferentes expectativas caminando hacia una ordenación que tenga como base el uso múltiple del monte. En este sentido se da preferencia a los aspectos protectores paisajísticos o productivos pero que en todo caso serán compatibles con la percepción de otros beneficios del monte que tendrán la consideración de complementarios o subordinados.

Para preservar el destino básico al que antes se hacía referencia, en los suelos no urbanizables de titularidad privada, las NN.SS. articulan la normativa urbanística sobre un concepto fundamental: el caserío o unidad de explotación, de manera que son las necesidades del caserío como unidad productiva o como vivienda de las personas a él vinculadas, las que justifican la generación de los derechos edificatorios que la normativa urbanística regula, tanto en el caso de los caseríos existentes como en los de nueva configuración.

Además, siendo el suelo el medio de producción básico del caserío, la normativa pretende mantener la estructura actual de la propiedad dentro de unos márgenes que garanticen la viabilidad económica del mismo, evitando el fraccionamiento a través del riguroso control de las segregaciones.

Se configura así un entramado normativo que tiende a garantizar el destino productivo de los suelos agrarios y a protegerlos de las presiones ajenas al sector, todo ello desde una clara perspectiva de protección del patrimonio edificado y de los valores culturales y medioambientales y paisajísticos.

Tales criterios y objetivos resultaron en perfecta sintonía con los contenidos de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT):

- Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida.
- Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.
- Contribuir al desarrollo del Medio rural mediante un adecuado ordenamiento de los recursos naturales, articulando su aprovechamiento sostenible, en acuerdo y con la participación de los diversos agentes implicados, y utilizando sus potencialidades para el ocio y el esparcimiento.
- Establecer sistemas de información sobre la situación medioambiental del territorio para de este modo poder corregir, ampliar o variar las acciones de protección medioambiental en marcha.

En consecuencia, la ordenación del medio físico se propone en el presente Avance, básicamente desde la continuidad con respecto a los criterios y objetivos que inspiran el planeamiento vigente, reformulados desde los contenidos metodológicos y terminológicos de las Directrices de Ordenación Territorial, y desde los criterios de sostenibilidad que constituyen el marco conceptual del Avance.

Por otra parte, la ordenación del medio físico deberá posibilitar una adecuada respuesta a las problemáticas que se reflejan en la parte del Diagnóstico referida a la actividad agroganadera y forestal, desde la coherencia con los criterios y objetivos antes señalados. Desde tal perspectiva se considera necesario posibilitar el desarrollo de aquellas actividades que permitan complementar las rentas de las explotaciones, mediante la puesta en valor de aquellos recursos relacionados con el disfrute de la naturaleza, el ocio y el consumo, que resulten compatibles con el presente y el futuro de las mismas, y con los criterios ecológicos conservacionistas formulados.

Finalmente, deben considerarse objetivos básicos de la nueva ordenación la protección eficaz de las áreas y puntos de interés ambiental, así como del patrimonio cultural, identificados en el documento de Información-diagnóstico, la regeneración de los impactos detectados, y el control de las actividades susceptibles de afectar a las zonas vulnerables.

VII.1.2. Propuesta.

Se identifica como ámbito rural o medio físico natural, el conjunto de los suelos clasificados como no urbanizables del municipio. Aún estando sujeta a las modificaciones o reajustes propios de un proceso de formulación, la delimitación de tales suelos puede avanzarse con cierta precisión dada la estructura del asentamiento urbano de Villabona, delimitado contundentemente en su mayor parte por la N-1 y el río Oria, y teniendo en cuenta que los nuevos crecimientos previstos se localizan, también mayoritariamente, sobre suelos clasificados en la actualidad como urbanos o urbanizables.

Así el suelo no urbanizable se delimita en el plano III.2 del presente documento, y para la consecuencia de los objetivos propuestos se divide en las siguientes zonas globales, que se corresponden con las categorías de Ordenación definidas en las Directrices de Ordenación Territorial:

- A. Zona de Especial Protección.
- B. Zona Agroganadera.
- C. Zona de Protección de Aguas superficiales.

Sin perjuicio de la concreción normativa que deberá ser desarrollada, cada una de estas zonas se regulará de acuerdo con lo dispuesto en la matriz para la ordenación del medio físico de las DOT.

A. Zona de Especial Protección.

Se califica como tal la totalidad del monte público Amasamendi, junto con los terrenos de titularidad privada que integran la zona periférica del Biotopo Protegido del Río Leitzarán y el Biotopo mismo. Todo ello sin perjuicio de que resulte conveniente o necesario segregar de la zona así constituida el ámbito

del vivero, una vez definido con precisión el contenido del proyecto que en el se prevee desarrollar.

La inclusión del 65% del suelo no urbanizable en el más alto nivel de protección responde al compromiso que en tal sentido vienen desarrollando tanto el ayuntamiento como la Diputación Foral desde la declaración de Amasamendi como Monte de utilidad pública, y debe constituir toda una garantía para la salud ambiental del municipio.

El control de los usos y actividades dentro de la zona cuenta con el precedente del Plan de Ordenación y gestión de Amasamendi aprobado por el Ayuntamiento en julio de 1988. No obstante, con independencia de la necesidad de su actualización o revisión, deberá ajustarse a lo que al respecto se establece en la citada matriz de Ordenación de las DOT:

– Criterio General:

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo, otorgan estas directrices y el planeamiento territorial derivado, podrán, a propuesta de la Administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

– Actividades Propiciadas.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

– Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles, previa regulación a través de Planeamiento de desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de

servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

– Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los Usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

B. Zona Agroganadera.

Se corresponde con los suelos no urbanizables de titularidad privada que no se incluyen en la zona de protección de aguas superficiales ni en la de Especial protección. Dentro de esta zona se localizan la totalidad de las áreas o zonas de alto valor estratégico recogidas en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y, por supuesto la totalidad de la población rural del municipio.

– Criterio General.

De acuerdo con lo que las DOT establecen para esta categoría de suelo y en continuidad con la normativa actualmente vigente, se procura el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.

– Actividades Propiciadas.

Se propiciarán todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola así como aquellas que resultando compatibles con dicha explotación y con los criterios de protección y conservación medioambiental

formulados, puedan constituir un complemento económico de la renta del caserío.

– Actividades admisibles.

Se admiten las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo sin ningún tipo de limitaciones, regulándose normativamente la implantación del resto de actividades consideradas como admisibles en la matriz para la ordenación del medio físico de las DOT. A este respecto se propone posibilitar, bajo las necesarias condiciones de control, las siguientes actividades: el recreo intensivo, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo y las subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal en sus variantes A y B, tal y como vienen especificadas en la citada matriz para la ordenación del medio físico. Se propone asimismo admitir el uso residencial asilado vinculado a actividad agraria en las mismas condiciones que en la actualidad establece la normativa vigente, y los edificios de utilidad pública e interés social, para cuya ubicación preferente se proponen las áreas de Mandoegi, junto al caserío Artatolosa, y Arratzain, junto al vial que permitirá la nueva conexión propuesta con la rotonda de Txermin. Aunque formuladas en tales términos que responden a la terminología de las DOT, dichas áreas se consideran abiertas a la posibilidad de otros usos no agrarios y también compatibles con el carácter de la zona como pueda ser algún tipo de instalaciones deportivas o de recreo, vinculados al ocio y el tiempo libre, o incluso industrias agrarias. Por tal razón se señalizan en el plano correspondiente como “áreas susceptibles de usos alternativos diversos.”

Por el contrario, y de acuerdo con la capacidad que al respecto otorgan las DOT para el planeamiento de desarrollo, se propone impedir las actividades cinegéticas y piscícolas, las extractivas, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, y las instalaciones peligrosas aunque resulten en principio compatibles con la categoría de ordenación.

Alguna de las actividades admitidas podrán restringirse a ámbitos o áreas específicas, dando lugar a la definición de subzonas como la que, vinculada a la explotación hortícola intensiva, las NN.SS. vigentes delimitan en Legarreta, cuyo mantenimiento se propone.

– Actividades prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general expuesto y, en concreto, tal y como se definen en las DOT, los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

Con respecto a los núcleos rurales, y una vez desestimada durante el proceso de formación del avance la posibilidad de desarrollo residencial en el área de Legarreta, se propone eliminar la calificación de dicho barrio como núcleo rural que las NN.SS. vigentes le otorgan.

C. Zona de protección de Aguas Superficiales.

Responde a las exigencias de protección establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente según el decreto 415/1998 de 22 de diciembre.

En general dichas exigencias están ya incorporadas a la normativa vigente, por lo que no supondrán cambios significativos respecto a la misma.

– Criterio General.

El criterio para la actuación en estas zonas es 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 riesgos naturales.

– Actividades a propiciar.

Se favorecerán las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

– Actividades admisibles.

Con excepción del recreo extensivo, que resulta admisible en todos los casos, y aquellas que no quedan expresamente prohibidas, corresponderá al desarrollo normativo la regulación del resto de actividades admisibles.

– Actividades prohibidas.

Se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y los vertederos, y todo tipo de uso edificatorio.

Superpuestas a las zonas descritas se delimitan una serie de áreas que tienen por objeto señalar aquellos ámbitos en los que los usos y actividades deben restringirse o controlarse de manera especial con el fin de proteger las áreas erosionables y los acuíferos subterráneos. Tales áreas se caracterizan en las DOT como “condicionantes superpuestos”, correspondiendo al desarrollo normativo posterior establecer los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios naturales protegidos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales, la preservación de la calidad de los recursos que se tratan de proteger o el ejercicio de las funciones de protección, desarrollo rural y uso público que se asignen a los espacios naturales protegidos.

– **Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.**

▪ Definición.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del “Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación” de la CAPV.

▪ Criterio General.

Evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo; cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de su inocuidad para las aguas subterráneas.

▪ Actividades Admisibles.

Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas vulnerables y establecerá las

determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante y lo dispuesto en el apartado 6.8.8.2.

– **Áreas erosionables o con riesgos de erosión.**

▪ Definición.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los criterios utilizados por el mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV.

▪ Criterio General.

Mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

▪ Actividades Admisibles.

Para las actividades susceptibles de generar una intensificación de las pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos erosivos actuales, el planeamiento de desarrollo establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante.

La propuesta de intervención en el medio físico y el ámbito rural debe incluir como es lógico la correspondiente normativa urbanística, a través de la cual se produce el control de los usos y actividades en cada una de las zonas y en las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos descritos, así como sobre otros aspectos considerados claves para el logro de los objetivos propuestos como es el caso de las segregaciones.

A este respecto y en líneas generales, se considera que la normativa urbanística vigente de aplicación en el suelo no urbanizable ha resultado básicamente satisfactoria por lo que, teniendo en cuenta su sintonía con el marco conceptual de las DOT y los reajustes recientemente realizados a través de la modificación puntual de febrero de 2002, no se propone su revisión sino más bien su actualización, con el fin de incorporar aquellos aspectos tanto de contenido como puramente terminológicos que la adaptación a dichas DOT requieran, así como

para el debido encaje de los nuevos usos y actividades de carácter complementario y compatible con la actividad económica agropecuaria que en el presente avance se proponen.

VII.2. Propuesta de ordenación en relación con la vivienda y los desarrollos residenciales.

VII.2.1. La vivienda.

En el capítulo IV se han expuesto aquellos aspectos considerados determinantes a la hora de definir el contenido de las NN.SS en materia de vivienda. Se señalaba a este respecto que la cuantificación del nuevo parque de viviendas y su localización espacial, resulta inseparable del posicionamiento sobre:

- El tamaño mínimo de la vivienda. En coherencia con lo expuesto en el mencionado capítulo IV, se propone establecer en 35 m² de superficie útil el tamaño mínimo de la vivienda en la totalidad del término municipal sin perjuicio de que la viabilidad de una vivienda se condicione también al cumplimiento de otras exigencias relacionadas con la ventilación, el asoleo, o el programa mínimo por ejemplo, sobre todo en ciertas áreas como el casco antiguo, o en ciertas circunstancias como en las particiones de viviendas existentes o las reconversiones en vivienda de locales inicialmente construidos para otros usos.
- Con respecto al tamaño promedio, las NN.SS. vigentes establecen que en cada edificio el tamaño promedio de las viviendas (superficie útil total de vivienda dividida entre el número de viviendas) no debe ser inferior a 75 m² útiles.

Se propone rebajar a 65 m² útiles o 85 m² (t) el tamaño promedio al que podría llegarse en las edificaciones anteriores a las NN.SS. vigentes, excepto en el casco antiguo, donde podrían admitirse hasta 50 m² de promedio, pero incluyendo otros elementos de control respecto a asoleos, ventilaciones, programa, etc... con el fin de evitar posibles abusos.

En los nuevos desarrollos previstos se propone que, con el fin de diversificar la oferta, se imponga un tamaño promedio obligatorio que podría fijarse con carácter general en los 65 m² útiles o 85 m² (t) antes citados, aplicados no a los edificios sino al conjunto de cada área. No obstante, tal criterio deberá ser adaptado a cada desarrollo concreto.

- Con respecto a la tipología edificatoria, se ha optado en todos los casos por la vivienda colectiva, ajustando el perfil de las edificaciones a la consecución de las mejores condiciones de integración con su entorno.

En principio, y teniendo en cuenta que el suelo es en Villabona un recurso particularmente escaso, no se considera adecuada la utilización de tipologías de vivienda uni o bifamiliares, salvo en el desarrollo previsto para el casco de Amasa, donde éstas pueden justificarse en función de una mejor integración del desarrollo previsto con la edificación preexistente, y por las características propias del asentamiento.

- Con respecto a los porcentajes de vivienda libre y vivienda protegida, se considera razonable asumir provisionalmente el contenido del Anteproyecto de Ley de Suelo y Urbanismo, sin perjuicio de que tal contenido sea modificado durante el proceso de Revisión, y habida cuenta de que no parece estar en discusión la aplicabilidad de los parámetros que dicho Anteproyecto de Ley plantea, en los municipios del tamaño poblacional de Villabona.

En consecuencia pues se propone que en suelo urbano no consolidado y de uso predominantemente residencial, se califiquen con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, los terrenos necesarios para materializar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad bruta de uso residencial, desglosándose dicho porcentaje en un mínimo del 20% con destino a VPO y el 10% restante a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

- Con respecto a la vivienda vacía, y como ya se ha señalado en el capítulo IV, se propone contabilizar como incorporables a la oferta global de vivienda en el marco de la revisión, un mínimo de 59 viviendas, procedentes en su mayor parte de las operaciones de renovación previsibles en el casco antiguo.

Finalmente, se propone incorporar a la normativa una ordenación específica para la regulación de las operaciones de transformación en vivienda de locales de uso terciario, que se articulará en base a los siguientes criterios o condiciones:

- **Condiciones de índole urbanística y de accesibilidad.**

Se requerirá que la operación de transformación abarque simultáneamente al número de locales necesario para configurar una unidad coherente, tanto con respecto a su integración con la fachada del edificio o edificios a los que

pertenezcan, como con respecto al entorno urbano en el que se sitúan. Se trata de evitar la mezcla incontrolada de usos y los problemas de coexistencia que de ella podrían derivarse, y de configurar entornos urbanísticos propicios para el uso residencial. En tal sentido la posibilidad de transformación se limitará a aquellos locales que den frente a aceras o espacios peatonales que dispongan de una anchura mínima de 3 m. y en condiciones tales que puedan, o bien disponer de una franja de protección con respecto al espacio público transitable de 0,80 m como mínimo, o bien situar las ventanas a una altura de 1,50 m como mínimo con respecto a la rasante de dicho espacio público.

En principio, el acceso a las nuevas viviendas deberá producirse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio pudiéndose admitir, si ello resulta imposible, otras soluciones que funcional y estéticamente se integren adecuadamente tanto con la fachada del edificio como con el espacio público desde el que se acceda. En cualquier caso deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad.

▪ **Condiciones de habitabilidad.**

Para la definición de la superficie mínima de la vivienda, así como del programa y dimensiones de las piezas, condiciones de ventilación e iluminación, la ordenanza se remitirá en términos generales a la legislación vigente en materia de VPO. En cualquier caso se prohibirá expresamente la salida directa de humos a la fachada del edificio.

▪ **Condiciones estéticas.**

La viabilidad de las operaciones de transformación se supeditarán en cualquier caso a la adecuada integración de la solución propuesta con la fachada del edificio.

VII.2.2. Los desarrollos residenciales.

Tras la evaluación de las alternativas consideradas como posibles, y en coherencia con los criterios y objetivos generales de ordenación formulados, y con las necesidades de vivienda estimadas, se proponen los siguientes nuevos desarrollos residenciales:

VII.2.2.1. LA VAGUADA DE OTSABI.

Situación actual y características principales.

Fuera del recinto delimitado entre la autovía N-1 y el río Oria, es el área que reúne mejores condiciones de accesibilidad y proximidad con el casco urbano consolidado. Constituye el acceso natural a Amasamendi desde dicho casco y, en particular al área de Komizar, que constituye el parque de mayores dimensiones del municipio.

En los años ochenta el Ayuntamiento urbanizó el parque de Otsabi, en el centro del área, pero su presencia no ha conseguido modificar el aspecto del conjunto, que mantiene un carácter hasta cierto punto marginal, a pesar de su proximidad con el centro.

Las claves que permiten explicar por qué a pesar de las buenas condiciones relativas para su incorporación al proceso urbanizador del municipio, el área se ha mantenido al margen del mismo incluso tras la inversión municipal en el citado parque, habría que buscarlas en la dificultad de gestión que siempre entraña un área que no dispone prácticamente de suelo libre y cuya transformación implica necesariamente el desalojo de actividades existentes.

No obstante, iniciado ya el proceso de revisión de las NN.SS., una parte de los propietarios ha presentado una propuesta de ordenación que, al requerir de una modificación previa de las NN.SS. para su viabilidad, ha sido desestimada por parte del Ayuntamiento, con el fin de que la reflexión sobre el papel que el área deba jugar se produzca en el marco del nuevo planeamiento general.

Las NN.SS. vigentes delimitan en la vaguada de Otsabi un área de suelo urbano con calificación mixta residencial-industrial y una superficie aproximada de 11.600 m². Respondiendo a los criterios de contención del crecimiento urbano desde los que las Normas se formularon, la delimitación del área se ciñe estrictamente al perímetro de las edificaciones existentes, planteando como única posibilidad real de aprovechamiento urbanístico la sustitución de aquellas cuyo uso industrial resulta ya obsoleto.

Se estima que mediante tal mecanismo de sustitución el área hubiera permitido un número aproximado de 50 m nuevas viviendas.

Criterios y objetivos.

- Dadas sus buenas condiciones físicas y de accesibilidad, así como su proximidad al casco urbano consolidado, el área se considera una opción preferente para la localización de una parte del futuro desarrollo urbano.
- Desde tal perspectiva, y teniendo en cuenta que las disponibilidades reales de suelo y sus características físicas hacen inviable el desarrollo de un asentamiento de carácter mixto industrial-residencial como el que hasta ahora ha existido, se considera más adecuada la afirmación del carácter residencial del área, y su desarrollo como prolongación o ramificación del tejido urbano del casco.
- Se considera para ello que debe ampliarse la actual delimitación del área, incluyendo en ella la práctica totalidad de los terrenos que configuran la parte baja de la vaguada de Otsabi, con el fin de posibilitar un desarrollo urbano residencial de densidad media o media-alta.
- El objetivo anterior debe ser compatible con la mejora y ampliación del parque de Otsabi que mejorará asimismo sus condiciones de integración en el tejido urbano, hasta ahora bastante precarias.
- Por su proximidad al centro de gravedad del casco urbano consolidado, el área resulta particularmente adecuada para resolver en parte el déficit de aparcamientos actualmente existente.
- Criterios ambientales a considerar:
 - Existen actividades potencialmente contaminantes del suelo en la zona.
 - Vulnerabilidad del acuífero muy alta.
 - Impacto sonoro de la N-1.

Propuesta.

Se propone la delimitación de un área de suelo urbano residencial cuya ordenación requerirá la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, y la delimitación de un nuevo parque urbano integrado en el sistema general de espacios libres.

El crecimiento residencial se estima en unas 120 nuevas viviendas de 85 m² de superficie media útil, en edificios con perfiles de PB+3PA+Ático y vivienda en planta baja en la mayor parte de su desarrollo, reservándose el resto para otros usos compatibles de carácter comercial o terciario.

Todas las viviendas se situarán en la parte de la vaguada que se orienta hacia el sur dejando libre la parte que se orienta hacia el norte.

Una parte de las viviendas deberá ocupar parcialmente el actual parque de Otsabi pero deberá hacerse respetando la mayor parte del arbolado existente.

El parque de Otsabi por su parte se reubica en el fondo de la vaguada, sobre los terrenos que en la actualidad ocupa la fábrica de prefabricados de hormigón. Convenientemente rehabilitada, se incorporará a él la antigua cantera y el conjunto, que ampliará sensiblemente su superficie actual, se significará también como puerta de Amasa-Mendi.

Al nuevo parque se incorporará también el camino peatonal que desciende desde el casco de Amasa lo que contribuirá a su articulación con el conjunto de espacios libres e itinerarios peatonales del municipio.

Una de las directrices básicas de la ordenación deberá ser la localización, bien en superficie, bien bajo techo, de una dotación de aparcamientos al servicio del casco urbano.

VII.2.2.2. EL ÁREA DE SACEM.

Situación actual y características.

El área de Sacem constituye en la actualidad la única reserva de suelo industrial con que cuenta el municipio. Está calificado para tal uso desde el antiguo Plan General (1959), pero la dificultad para disponer de un acceso

adecuado ha impedido su desarrollo completo, presentando en la actualidad un grado de ocupación del 45% de su capacidad, agrupada en torno al primitivo pabellón de Sacem y sus posteriores ampliaciones.

El área abarca una considerable superficie (casi diez hectáreas) de la vega del río Oria, que se extiende más allá del término municipal por el vecino municipio de Anoeta.

El conjunto de la vega presenta un altísimo valor estratégico en el contexto de Tolosaldea, de manera que la definición de su papel y contenidos constituye sin duda uno de los aspectos claves de la ordenación del área funcional, y así se plantea en el recientemente elaborado Avance de Plan Territorial Sectorial del Área Funcional de Tolosaldea, pendiente por el momento de exposición pública, aunque presentado a la consideración de los ayuntamientos afectados. Así, entre las localizaciones preferentes de nuevos desarrollos el PTP propone, con carácter residencial mixto la vega de Villabona-Irura en los siguientes términos:

Conviene subrayar la importancia del papel que, para la configuración del Modelo, representan estas áreas de usos mixtos, puesto que –en virtud de su tamaño, ubicación y contenidos básicos de ordenación- constituyen ámbitos de gran significación funcional y espacial.

Particularmente, el vacío de la vega de Villabona-Anoeta, se contempla como sede estratégica de actividades compatibles (residencial, terciaria, productiva limpia, dotacional, etc.), donde la vivienda figura como una componente cuantitativamente apreciable –aunque no exclusivo- y como elemento determinante en la configuración urbana

Por el momento, las únicas determinaciones que condicionan las propuestas para el desarrollo del área en el marco del nuevo planeamiento general son aquellas que emanan del Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2004.

Además de los criterios generales de ordenación, y de las pautas para la regulación urbanística del suelo para actividades económicas, en los que se incide sobre el tema, la Normativa General del P.T.S. establece como determinación vinculante del mismo, la necesidad de adoptar una estrategia sistematizada para la regulación de los procesos de revisión integral o

modificación puntual del planeamiento vigente, cuando los cambios propuestos afecten a los suelos con la calificación “industrial” o para actividades económicas.

A tal efecto se establece que, salvo disposición alternativa del correspondiente P.T.P. en lo referente a la regulación urbanística de este tipo de suelos, las modificaciones se ajusten a las siguientes pautas:

- Que sólo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como “industriales”, o “de actividades económicas”, a nuevas calificaciones de “residenciales”, o similares, cuando se justifique previamente, y de forma suficientemente documentada, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento. Naturalmente, la caracterización de las nuevas actividades económicas deberán presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano (actividades avanzadas, servicios terciarios, etc...).
- Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de “suelo industrial”, o “para actividades económicas”, a “suelo residencial”, o “dotacional”, se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para “actividades económicas” en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.
- Que, por último, en las Áreas Funcionales de menor disponibilidad espacial, en las que en el presente P.T.S. se desaconseja con mayor énfasis la realización de cambios de recalificación urbanística de suelos con calificación “para actividades económicas” a otros usos alternativos, y con la finalidad de preservar el poco suelo existente como soporte de la actividad económica, los procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas que, en su caso, se acometan con cambio de uso, se reconduzcan preferentemente hacia operaciones mixtas en las que, junto a la nueva edificación dotacional o residencial, se prevea también alguna nueva implantación de actividad económica.

Criterios y objetivos.

Uno de los criterios básicos de sostenibilidad que deben inspirar el nuevo planeamiento general es la consideración del suelo como recurso escaso y por lo tanto, la prioridad de las opciones de reutilización y reconversión de suelos ya ocupados, frente a las de colonización de nuevos suelos.

Desde esta perspectiva, y habida cuenta del grado de colmatación que ya en la actualidad presenta el área urbana consolidada, resulta coherente explorar la conveniencia de la recalificación residencial total o parcial de los suelos de Sacem, como alternativa a la ocupación de suelos actualmente no urbanizables que, en caso contrario, resultará imprescindible para responder a las necesidades del desarrollo residencial previsto.

La primera cuestión que debe ser resuelta para que el área de Sacem pueda incorporarse al desarrollo urbano es la de su acceso. En este sentido, la propuesta de ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria a la altura de la gasolinera, que ya se contenía en el Avance de modificación de NN.SS. tramitado hace unos meses a instancias de una parte de los propietarios de los terrenos, se considera una buena alternativa, y probablemente la única posible.

A partir de la implantación del referido puente, cabe hacer una lectura diferente de los terrenos que se sitúan aguas abajo, entre el viejo puente de Sacem y el nuevo, en relación con los que se sitúan aguas arriba hasta el límite del término municipal con el municipio de Anoeta. Los primeros se caracterizan por su alto grado de ocupación, y por su proximidad física con el casco urbano consolidado y en especial con la parte más densamente poblada del mismo (excepción hecha del casco antiguo), que son los barrios de Errota y Arroa. También alcanza especial significación la presencia entre las edificaciones existentes del pabellón de Sacem, que constituye una de las edificaciones de mayor valor arquitectónico con que cuenta el municipio y que en su mayor parte es propiedad del Ayuntamiento.

Tales características permiten plantear la reutilización de estos terrenos con el fin de hacer viable el previsto crecimiento residencial de Villabona evitando la colonización de nuevos suelos.

En la línea de lo dispuesto en el anteriormente citado P.T.S., la pérdida de suelo destinado a actividades económicas que ello representaría, deberá ser

compensada con la recalificación de otros suelos dentro del mismo municipio o, en su defecto, dentro del área funcional de Tolosaldea, y también, el nuevo desarrollo residencial deberá ser compatible con el mantenimiento de un cierto nivel de actividad económica en el pabellón de Sacem que, además de ponerlo en valor, pueda generar la implantación en su entorno de actividades nuevas de carácter más marcadamente terciario.

La otra parte de los terrenos sin embargo, se encuentra completamente desocupada, y su distancia con respecto a los barrios residenciales más próximos, su proximidad con los asentamientos industriales de Villabona e Irura, y su actual calificación como suelo industrial, parecen sancionar, al menos en el contexto del planeamiento municipal, su destino como asentamiento de actividades económicas. No obstante su clara proyección hacia el resto de los suelos libres de la vega aconsejaría concertar el futuro de estos suelos en el ámbito del área funcional de Tolosaldea.

– Variables ambientales a tener en cuenta en este ámbito:

- Destaca especialmente el factor de inundabilidad. La zona se considera de alto riesgo potencial de inundación según la Dirección de Aguas. Periodos de retorno 10 y 100 años.
- Destaca especialmente el bosque aluvial (considerado hábitat de interés prioritario, y la construcción del puente de la gasolinera elimina un tramo del bosque).
- Geotecnia: condiciones constructivas muy desfavorables.
- Ferrocarril: ruido.
- Puntos de vertido a cauce.
- Vulnerabilidad alta de acuíferos.
- Suelos con capacidad de uso elevada.
- Camino de Santiago.

Propuesta.

Se propone dividir el actual sector de Sacem en dos ámbitos de diferente clasificación y uso:

Por un lado se delimita un área de suelo urbano no consolidado que abarcaría la mayor parte de los terrenos comprendidos entre el actual puente de Sacem y el que debe realizarse aguas arriba a la altura de la gasolinera, y entre el río y el ferrocarril.

El área tendría un carácter mixto ya que en ella se produciría un desarrollo residencial compatible con la implantación de actividades económicas, preferentemente de carácter terciario, en la línea de lo establecido al respecto en el antes mencionado P.T.S. y en el Avance del PTP.

Tal planteamiento exigiría, en principio, la eliminación de los pabellones de Gráficas Leizaola, Arteca, y Amco 98, consolidándose el pabellón, las oficinas, y las edificaciones auxiliares de Sacem, conjunto cuyos valores históricos y arquitectónicos deben de alguna manera constituir el referente de la nueva ordenación.

El área así configurada admitiría un desarrollo residencial que podría alcanzar 300 viviendas de 85 m² construidos de superficie media, en un perfil general de PB+5PA+P.At.

Por su parte las actividades terciarias o económicas en general dispondrían de los 4.200 m² del pabellón de Sacem, además de otros 3.000 m² que aproximadamente podrían construirse con destino a actividades específicamente terciarias, en otra edificación cuyo perfil podría perfectamente destacar del resto alcanzando 6 ó 7 plantas.

Desde el punto de vista de la urbanización, el área debería asumir como cargas la construcción de dos pasarelas sobre el río Oria que le conecten con el vecino barrio de Arroa a la altura del preescolar de Fleming, y del nuevo hotel previsto al otro lado de la regata de Sorrodo así como compartir la ejecución del nuevo puente con el sector destinado al desarrollo de actividades económicas que se delimita sobre los terrenos que se extienden hasta el límite del término municipal con Anoeta.

Por otra parte, de acuerdo con las pautas establecidas en el P.T.S. de referencia, la viabilidad del planteamiento exigiría la incorporación al modelo propuesto por las nuevas NN.SS., de una superficie destinada a actividades económicas equivalente a la que se pierde por la eliminación de los pabellones antes citados, así como por la eliminación de aquellos pabellones que podían haberse construido en el caso de mantenerse la calificación

industrial de los suelos, calculo éste realizado en base a la propuesta de ordenación incluida en el Avance de modificación de NN.SS. referida al sector de Sacem, cuyos criterios y soluciones generales de Planeamiento fueran aprobados por el Ayuntamiento el 22 de octubre de 2003.

Así, la pérdida total de pabellón construido en planta podría estimarse en 12.874 m² para los de Arteca y Amco 98, más 2.138 m² que corresponderían a Gráficas Leizaola por el pabellón existente más su posible ampliación. A ellos habría que incorporar los 1.776 m² que podría construirse en el solar situado entre el anterior y las instalaciones de Sacem, sumando todo ello un total de 16.778 m² de pabellón en planta.

Tal pérdida se compensa parcialmente con los 3.000 m² de terciario que se incluyen en la nueva ordenación del área, por lo que se trataría de recuperar 14.000 m² aproximadamente, lo que de acuerdo con el Art. 2.7 de la normativa general del P.T.S. que establece un máximo del 65% de ocupación en planta para cualquier sector destinado a actividades económicas, supondría la recalificación de un mínimo de 2,15 Ha. para este tipo de usos dentro del modelo que propongan las NN.SS., exclusivamente destinadas a compensar la pérdida.

El resto de los terrenos que las NN.SS. vigentes incluyen dentro del sector de Sacem mantendrá su actual clasificación como suelo apto para urbanizar y su actual calificación como suelo de actividades económicas, según se describirá en el capítulo correspondiente.

En lo que hace a la estructura urbanística del área se propone la nueva edificación de manera que el edificio histórico de Sacem, y la actividad que en el se desarrolle, se constituyan en el referente del nuevo barrio, integrándose por esa vía en el conjunto de la trama urbana del municipio. La ordenación se encuentra también fuertemente condicionada por la distancia de 30 m que la edificación debe respetar con respecto al río Oria en virtud de lo dispuesto en el P.T.S. correspondiente. Como parte de la urbanización del espacio público que se libera, y en la zona de ribera más favorable para ello, se plantea la construcción de un frontón de rebote de medidas reglamentarias que dadas sus dimensiones convendrá diseñar como un espacio multifuncional y polideportivo.

VII.2.2.3. EL SECTOR ELIZALDE EN AMASA.

▪ El casco de Amasa. Situación actual y características.

Las NN.SS. vigentes proponen como objetivos urbanísticos principales para el casco de Amasa:

- El control de las previsibles presiones de crecimiento desde la óptica de la protección de los valores ambientales y la defensa del perfil y la personalidad propia como núcleo rural.
- La afirmación de esas características mediante la definición de las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones que se permiten.
- La reurbanización de los espacios públicos más significativos y la reordenación de la vialidad, lo que conlleva una nueva definición de dichos espacios.

El Plan Especial de Reforma Interior que las NN.SS. preveían para alcanzar tales objetivos fue aprobado por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de 30 de julio de 1996, y por el momento, su desarrollo se ha limitado a la Unidad de Ejecución 4 ya completada, y al desarrollo parcial de la Unidad de Ejecución 3.

La ejecución de la U.E.4 ha supuesto la construcción de nueve viviendas en régimen de cooperativa y la urbanización del vial que discurre entre la plaza y la casa Aranzalde. El inicio de la U.E.3 por su parte, ha permitido la construcción de la dotación cultural que el P.E.R.I. contemplada.

Referido al número de viviendas, este desarrollo significa el 32,14% del crecimiento previsto en el Plan (29 Viv.), que incorporado a las viviendas previamente existentes (22 Viv.), supone el agotamiento del 62% de la capacidad residencial del casco (51 Viv.). Del 38% restante (19 Viv.), la mayor parte se concentra en dos unidades de ejecución, U.E.1 y U.E.3 con posibilidad de edificación de ocho viviendas cada una.

En proceso de definitivo desbloqueo de los impedimentos que han tenido paralizada la U.E.3, cabe esperar su completo desarrollo en breve plazo, lo que nos permite establecer en un 85% el cumplimiento de las previsiones de las NN.SS. en lo que a la construcción de viviendas se refiere.

A la vista del proceso edificatorio y de las presiones que en este sentido han sido detectadas, puede decirse que las previsiones de control de crecimiento que las NN.SS establecían han resultado ajustadas, y que realmente se han sentado las bases para la consolidación del casco desde los criterios ambientales y tipológicos propuestos.

Los logros no han alcanzado sin embargo a un objetivo que desde la perspectiva de su consolidación urbanística puede considerarse fundamental: la recuperación del espacio central como plaza y la consiguiente modificación del trazado del vial que en la actualidad atraviesa dicho espacio.

Así pues, prácticamente agotadas sus posibilidades de crecimiento, procede formular nuevamente, los objetivos urbanísticos relacionados con el papel que el casco de Amasa debe jugar en el contexto municipal, así como los instrumentos de gestión urbanística que posibiliten la consecución de tales objetivos y de los que aún se consideran pendientes.

▪ **Criterios y objetivos.**

Se ordena la segunda fase de crecimiento del casco desde criterios similares a los formulados en las NN.SS para la primera. En tal sentido, se renueva la voluntad de control sobre las presiones de crecimiento, supeditándolo a la protección de los valores ambientales y a la defensa del perfil urbano y la personalidad propia como núcleo referente del entorno rural en el que se sitúa.

Desde tales criterios se busca un enriquecimiento de la estructura urbana del casco, todavía hoy excesivamente elemental, que se verá beneficiada por las aportaciones en materia de espacios libres y equipamiento. La nueva ordenación tenderá a conectar los extremos S.O. y N.E. del casco actual, rodeando la iglesia de S. Martín, que juntamente con la plaza pasará a ocupar el centro de gravedad del conjunto.

En términos cuantitativos, el crecimiento se supedita al estricto cumplimiento de los objetivos urbanísticos propuestos, obteniéndose como resultado de la definición de los espacios públicos y de las tipologías edificatorias adecuadas.

Criterios ambientales a considerar:

- Patrimonio cultural.
- Vulnerabilidad alta del acuífero.
- Suelos de alto valor agroforestal.

▪ **Propuesta.**

La ampliación del casco se plantea a través de la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar, con un aprovechamiento urbanístico que referido al número de viviendas se cifra en unas 66 viviendas agrupadas en tipologías diferentes, que van desde la edificación colectiva en PB+2PA junto a la iglesia y entre esta y la ermita, y las edificaciones bifamiliares junto a la casa Seroetxe-berri.

El nuevo sector incorpora el área que las NN.SS. vigentes delimitan con destino al incremento del Patrimonio municipal de suelo (A.P.M.S. Amasa), y en su extremo sur aportará una zona de parque, con buenas posibilidades de conexión con el que se delimita entre el vial de subida a Amasa y el enlace con la autovía N-1. Correrá a cargo del sector la ejecución del nuevo vial que, discurriendo al pie de la fachada sur de la Iglesia S. Martín, permitirá ordenar la plaza como espacio peatonal y centralizador de la vida social del casco.

VII.2.3. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA RESULTANTE.

Tal como han sido formulados, los nuevos desarrollos residenciales propuestos suponen un total de 486 viviendas distribuidas en:

Área de Otsabi120 viv.
Área de Sacem300 viv.
Sector Elizalde66 viv.

Que en el contexto de la revisión de NN.SS. se suman a las 233 viviendas procedentes de las modificaciones puntuales de NN.SS. recientemente aprobadas o pendientes de aprobación definitiva en:

Área de Fleming30 viv.

Área de Salvadora143 viv.

Sector Txermin-2.....60 viv.

Lo que sitúa la oferta global del Avance en 719 nuevas viviendas, de las cuales el 60% dispondrían de una superficie media útil entre 65 y 75 m², y el 40% restante entre 75 y 90 m².

En lo que respecta al régimen de dichas viviendas, de acuerdo con la hipótesis formulada de ajuste a los criterios del Anteproyecto de Ley de Suelo y Urbanismo en lo que a los nuevos desarrollos propuestos se refiere, y según el contenido de las modificaciones de NN.SS. ya aprobadas o pendientes de aprobación definitiva, las viviendas se distribuyen de la siguiente manera:

	Viv. Libres	Viv. Tasadas	VPO	Total
Área de Otsabi	84	12	24	120
Área de Sacem	210	30	60	300
Sector Elizalde	20	7	39	66
Área de Salvadora	70	29	44	143
Área de Fleming	-	10	20	30
Sector Txermin-2	17	25	18	60
TOTAL	401 (56%)	113 (16%)	205 (28%)	719

VII.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

VII.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

En el capítulo de los suelos destinados a actividades económicas, o calificados como industriales en la terminología del momento, las NN.SS. vigentes reconocen y asumen la incapacidad para actualizar a las nuevas necesidades las reservas

que ya fijaba el Plan General de 1958, por la imposibilidad material de disponer de suelos razonablemente aptos para tal destino.

Así, la capacidad de los suelos heredados del planeamiento anterior y consolidados en las NN.SS. se estimaba en 40.600 m² de pabellón construido en planta, de los que 9.800 m² correspondían al área de Resa, 25.000 m² al sector de Sacem y el resto se repartía entre los 3.500 m² que en el área de Salvadora había liberado el cierre de Estampaciones Subijana, y los 2.300 m² del área de Pikolín.

Los cambios operados desde entonces no pueden considerarse sustanciales teniendo en cuenta que la mayor reserva de suelo, la que corresponde al sector Sacem, no ha podido hasta el momento resolver su acceso, condición ésta necesaria para su posterior desarrollo.

No obstante, pueden considerarse significativas a este nivel las modificaciones que se han producido tanto en el área de Salvadora como en la zona de Agaraitz. La recalificación residencial de la primera, por más que de alguna manera estuviese prevista en las NN.SS., ha supuesto la pérdida de unos 20.000 m² de suelo industrial, mientras que en el área de Agaraitz se ha abierto la posibilidad de incorporar a los usos urbanos unos 30.000 m² de suelo, como consecuencia de la ejecución de la variante de la N-1, y la desaparición de la barrera física que antes constituía dicha vía en la zona.

Fuera de ésta posibilidad, y excepción hecha del reconocimiento de que en la zona de Sorózar existe ya una pequeña superficie de suelo vinculada a un cierto tipo de actividad económica que ya las NN.SS. vigentes detectan, y que se considera conveniente controlar por la vía de su consolidación como tal, sólo cabe constatar de nuevo la inexistencia en el municipio de suelos aptos para la implantación de actividades económicas, más allá de los que las NN.SS. califican para tal fin.

Dentro de este contexto, y teniendo en cuenta las repercusiones que sobre el mismo se derivan de la recalificación para usos mixtos residenciales-actividades económicas, de una parte de los suelos del sector Sacem de las NN.SS. vigentes según se ha expuesto en el apartado anterior, los criterios y objetivos que inspiran la propuesta de ordenación en relación con las actividades económicas pueden formularse en los siguientes términos:

- Se considera un criterio básico para la configuración del modelo urbano, la búsqueda del equilibrio entre los usos residenciales y las actividades económicas, pero resulta inevitable asumir que tal equilibrio no resulta alcanzable a escala municipal sino que deberá ser abordado a escala del conjunto del Área Funcional.
- El Avance del PTP de Tolosaldea señala que es sobre los sectores tradicionales de la actividad papelera y de caldedería sobre los que planea el reto de la adaptación al entorno de creciente integración en Europa y de globalización de la economía y plantea además que:

“Por otro lado, el proceso de terciarización de la actividad económica también presente en el Área Funcional es más que previsible que continúe en un futuro próximo, por lo que la comarca tiene que plantearse actualmente la tarea de compaginar el desarrollo de las actividades productivas tradicionales (papel y caldedería) con una diversificación de su estructura económica mediante el desarrollo de actividades terciarias, en general, y específicamente del sector servicios, actualmente infradesarrollado en Tolosaldea.”

En coherencia, se plantea como criterio de ordenación la diversificación de actividades, dando cabida y promoviendo de forma especial aquellas de carácter terciario que tiendan a consolidar el papel del municipio como subcabecera comarcal dentro del Área Funcional.

- De acuerdo con lo dispuesto en el Plan Territorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, se plantea como objetivo el mantenimiento de la superficie global destinada en las NN.SS. vigentes a este tipo de usos, lo que significa recuperar como mínimo el equivalente a los suelos “perdidos” tanto en la recalificación residencial del área de Salvadora (2 Has), ya efectuadas, como en la que ahora se propone en el antiguo sector de Sacem para usos mixtos residenciales-actividades económicas (2,5 Has).
- Se propone asimismo como objetivo, la agrupación en una única calificación de actividades económicas, de los usos terciarios e industriales, regulando las condiciones de compatibilidad entre ellos así como con respecto a los usos residenciales. Desde tal perspectiva las actividades económicas podrán responder a dos tipos diferentes:

- Aquellas que puedan considerarse limpias, no contaminantes y compatibles con otros usos, en particular con los usos residenciales con los que deben tender a mezclarse.
- Las que no reúnan las características de los anteriores y deban por lo tanto plantearse segregadas de las áreas residenciales.

VII.3.2. PROPUESTA.

VII.3.2.1. EL SECTOR AKOLODI.

Los suelos incluidos en lo que en las NN.SS. vigentes se delimita como sector Sacem, que se sitúan aguas arriba del previsto puente que deberá resolver sus problemas de acceso, presentan las mismas aptitudes físicas que los vinculados al desarrollo residencial mixto propuesto aguas abajo, pero su proximidad con los asentamientos industriales de Villabona e Irura situados en la margen derecha del Oria, y la necesidad de disponer de una posibilidad de realojo de las actividades que se verán desplazadas por el citado desarrollo residencial mixto, aconsejan el mantenimiento del carácter “industrial” que en la actualidad ostentan, sin perjuicio de que tal destino deba ser entendido en las claves que para la ordenación del conjunto de los suelos de la vega se proponen en el Avance del PTP de Tolosaldea.

▪ Criterios y objetivos.

- Al igual que en la actualidad, el desarrollo del sector se condiciona a la resolución de sus problemas de acceso, para lo cual deberá compartir con el área contigua la ejecución del nuevo puente sobre el Oria, que permitirá la conexión de ambas con el sistema general viario.
- Resueltos los accesos, el sector presenta características adecuadas para la implantación de actividades económicas de tipo industrial y para la ocupación intensiva, que en cualquier caso no deberían hipotecar la propuesta que plantea el PTP de Tolosaldea en el sentido de considerar la vega de Villabona-Anoeta como “sede estratégica de actividades compatibles (residencial, terciaria, productiva limpia, dotacional,...), donde la vivienda figura como una componente cuantitativamente apreciable –

aunque no exclusivo- y como elemento determinante en la configuración urbana”.

– Así pues, aunque en principio deben priorizarse los usos terciarios y las actividades productivas caracterizadas como limpias, el sector podrá admitir también otros tipos de actividad productiva en las debidas condiciones de control con respecto a los desarrollos residenciales más próximos.

– Variables ambientales a tener en cuenta en este ámbito:

- Destaca especialmente el factor de inundabilidad. La zona se considera de alto riesgo potencial de inundación según la Dirección de Aguas. Periodos de retorno 10 y 100 años.
- Destaca especialmente el bosque aluvial (considerado hábitat de interés prioritario, y la construcción del puente de la gasolinera elimina un tramo del bosque).
- Geotecnia: condiciones constructivas muy desfavorables.
- Ferrocarril: ruido.
- Puntos de vertido a cauce.
- Vulnerabilidad alta de acuíferos.
- Suelos con capacidad de uso elevada.
- Camino de Santiago.

▪ **Propuesta.**

Se propone la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar, que incorpore el conjunto de los suelos que en la actualidad pertenezcan al sector Sacem y no se incluyan en el área residencial mixta que con el mismo nombre se plantea en el presente Avance.

El nuevo sector, que podría llamarse Akolodi como la regata que constituye su límite con el municipio de Anoeta, dispondría de una superficie aproximada de 5 Ha. lo que permitiría una implantación aproximada de 22.500 m² de superficie ocupada.

La ordenación del sector, que exigiría la redacción del correspondiente plan parcial debería, si no concertarse con la del resto de los terrenos de la vega, cosa difícil en ausencia del Plan Territorial Parcial, si al menos armonizarse con la de los terrenos contiguos al otro lado de la regata, en el municipio de Anoeta.

VII.3.2.2. EL SECTOR AGARAITZ-2.

Está integrado por la mayor parte de los suelos comprendidos entre el trazado del ferrocarril Madrid-Irún y el vial que tras la ejecución de la variante ha sustituido a la N-1 desde la salida de esta hasta la rotonda de Txermin.

Dadas sus nuevas condiciones de integración con el resto de la trama urbana, una vez desaparecida la casi infranqueable barrera que constituía el antiguo trazado de la N-1, el área representa una de las opciones claras de localización de nuevos desarrollos urbanos en coherencia con los criterios generales de ordenación expuestos en el capítulo III. Desde tal perspectiva, y después de haber desechado la posibilidad de su destino residencial debido a las mejores condiciones que para ello presentan las áreas finalmente propuestas, se considera que constituye la única opción urbanísticamente razonable de recomponer el equilibrio, o más bien de no agudizar el desequilibrio, entre la oferta de suelo residencial y el destinado a actividades económicas alterado por la recalificación residencial de una parte de los suelos del área de Sacem.

▪ Criterios y objetivos.

- El desarrollo del sector se plantea como complementario del polígono de Agaraitz situado justo enfrente y ocupado mayoritariamente por actividades productivas, de transformación y almacenes. En ese sentido se plantea más específicamente dirigido hacia los usos terciarios y de servicios para los que presenta mejores condiciones, además de resultar más compatibles con las unidades residenciales que convenga mantener en su interior, así como con las que se consolidan en su entorno.
- Se considera un objetivo básico para la ordenación del sector, la aportación de una zona verde en su extremo sur, junto al puente de hierro, que complementará la ya existente al otro lado del vial, así como la

formalización de una acera-paseo a lo largo del mismo que permita el acceso peatonal a las nuevas edificaciones y contribuya a configurar, juntamente con el pase existente, la avenida de acceso al casco urbano de Villabona.

– Criterios ambientales a considerar:

- Impacto sonoro del FF.CC. y N-1.
- Geotecnia: condiciones constructivas muy desfavorables.
- PTS Agroforestal: áreas de alto valor agrario.
- Patrimonio cultural: Camino de Santiago.
- Zonas de vulnerabilidad alta del acuífero.
- Inundabilidad en la zona sur del ámbito (periodo de retorno 10 años)

▪ **Propuesta.**

Para el logro de los objetivos propuestos se propone la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar de 28.000 m² de superficie aproximada.

Las condiciones de forma de los terrenos, y la afección del ferrocarril a lo largo de toda su extensión, permite porcentajes de ocupación sensiblemente inferiores a los considerados habituales en estos casos que podrían compensarse con la posibilidad de edificación en dos plantas. Así la ocupación en planta, que se sitúa en el entorno de los 6.000 m², podría posibilitar aprovechamientos edificatorios de hasta 12.000 m² (t).

VII.3.2.3. EL SECTOR SOROZAR.

El área que convenimos en llamar Sorozar es una porción del suelo no urbanizable que se sitúa junto al trazado del ferrocarril Madrid-Irún, en el lado convexo de la curva que en dirección San Sebastián se produce justo antes del polígono de Uhegun (Resa). Se accede por lo tanto por debajo del ferrocarril en el mismo punto que sirve para el caserío Zabalegi y otros, y en la actualidad acoge algunos usos y actividades vinculados a la autoescuela Bengoetxea, implantados con anterioridad a la aprobación de las NN.SS.

vigentes y legalizados con posterioridad, que no evitan que la zona presente un aspecto descuidado y marginal.

Son suelos desvinculados de cualquier tipo de explotación agropecuaria, carente de valores ambientales y paisajísticos, y fuertemente marcados por la presencia del ferrocarril y por su propia topografía, que le confiere la forma de una hondonada difícilmente visible desde ningún sitio del municipio que no sea alguno de los terrenos inmediatos.

La posibilidad de que la zona pueda ser incorporada a los usos urbanos se apoya precisamente en las características reseñadas, pero su viabilidad depende de la posibilidad de dotarle de un acceso en condiciones desde la autovía N-1, lo cual deberá ser consultado con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral.

▪ **Criterios y objetivos.**

- La propuesta de intervención tiene como objetivo básico el control urbanístico de un asentamiento que en buena medida se ha consolidado al margen del mismo, dentro del marco general de aprovechamiento de todos aquellos recursos de suelo razonablemente aptos para la localización de algún tipo de actividad económica que en el presente Avance se propone.
- Como es evidente y aún en el caso de confirmarse la viabilidad de su acceso, la propuesta no dispone de la entidad suficiente como para poder formularse como “la oferta” de suelo destinado a actividades económicas dentro del modelo propuesto en la revisión de NN.SS., pero sus dimensiones (2,9 Ha.) permiten compensar, y por lo tanto justificar, la alternativa de recalificación residencial propuesta para el área de Sacem, de acuerdo con las indicaciones contenidas al respecto en el P.T.S. de actividades económicas.
- Dadas sus características de forma y emplazamiento, el área se considera particularmente indicada para albergar actividades claramente conceptuadas como industriales, pero de difícil encaje en las áreas o polígonos convencionales por su vinculación con el sector primario, como las serrerías por ejemplo, o por su excesivo consumo de suelo, como las industrias de los prefabricados de hormigón o los parques de depósito de materiales y maquinaria.

- En cualquier caso la delimitación del área deberá realizarse con la menor afectación posible de suelo y evitando transformaciones drásticas de la topografía. La regulación de los usos por su parte deberá poner el acento en la evitación de todo tipo de molestias y perjuicios para los usos y actividades propias de la condición rural de los suelos del entorno.
- Criterios ambientales a considerar:
 - Zonas con vulnerabilidad alta de acuíferos.
 - Geotecnia: áreas con condiciones constructivas desfavorables.

▪ **Propuesta.**

Se propone la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar sobre una superficie aproximada de 26.000 m², que dadas sus particulares condiciones orográficas permitiría un porcentaje de superficie de parcela útil de unos 8.000 m² aproximadamente, lo que supone sólo un 31,5% del total.

El porcentaje de ocupación por la edificación que en dicha parcela convendría permitir no debería superar el 25 o 30%, si el nuevo asentamiento se dirige de manera específica hacia alguna de las demandas no convencionales de actividad económica a las que se ha hecho referencia en el apartado de criterios y objetivos.

VII.3.2.4. RESERVA DE SUELO CON DESTINO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS ESTRATÉGICAS.

– **Txermingo Mendiska.**

Como se ha señalado en el capítulo VI al exponer aquellas alternativas estudiadas para la localización de los nuevos desarrollos urbanos que han sido finalmente rechazados, y a propósito del llamado cerro de Txermin, se decía:

“Su posición con respecto al casco urbano consolidado, su potencial superficie de uso, y la titularidad municipal de la mayor parte de los terrenos, juegan a favor de la incorporación del cerro de Txermin al desarrollo urbano, mientras que la dificultad de sus accesos y su intrincada topografía constituyen serios límites para la implantación de

cualquier uso y para las posibilidades de su correcta integración con los del resto del área urbana.

Desde tal perspectiva no debería desecharse de entrada la posibilidad de que su destino se vincule a actividades que no requieran para su desarrollo estar integradas, física y funcionalmente con las áreas residenciales próximas. Tal es el caso del área de aparcamiento y servicios a los que ya se ha hecho referencia.”

El hecho de que las dos alternativas consideradas en el proceso de formación del Avance, hayan sido descartadas en aplicación de los criterios y objetivos generales de ordenación formulados en el capítulo III, no significa en absoluto que se renuncie al potencial urbanístico del área, ni que se cuestione la validez de la perspectiva enunciada en relación con los usos que puede resultar idóneo emplazar en ella.

Mientras tales usos se concretan, se propone la caracterización del cerro de Txermin como una posibilidad abierta, un área de oportunidad para la implantación de actividades económicas, equipamientos o servicios que a juicio del ayuntamiento resulten de interés municipal, preferentemente desde la perspectiva general del reforzamiento del papel de Villabona a escala supramunicipal y, más concretamente del Área Funcional de Tolosaldea.

Tal indefinición deberá en principio quedar resuelta en el documento definitivo de Revisión.

En cualquiera de los casos, el ámbito deberá incorporar los suelos que resulten necesarios para la resolución de la rotonda de acceso y situados al otro lado del vial de enlace entre la rotonda del puente de hierro y la N.1.

Variables a tener en cuenta en el ámbito:

- El PTS agroforestal califica la mayor parte del ámbito como agroganadero de alto valor estratégico.
- Paisaje.

VII.4. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS.

Como ha quedado reflejado, en el documento de Información-diagnóstico, la práctica totalidad de los desarrollos urbanos propuestos en las NN.SS. vigentes, o bien han sido ya completados o lo serán como consecuencia de la ejecución del planeamiento de desarrollo recientemente aprobado, como los Planes Especiales de Reforma Interior en las áreas de Salvadora y Fleming, o de la modificación puntual de NN.SS. pendiente de aprobación definitiva en el área de Txermin.

Agotados, o en vías de serlo a corto plazo, sus aprovechamientos urbanísticos, la propuesta de intervención en las áreas urbanísticas consolidadas se reducirán al control normativo de los posibles procesos de sustitución de las edificaciones existentes, y a la adopción de una serie de criterios y medidas que tendrán por objetivo la reurbanización del espacio público y su mejor vertebración, así como la mejora progresiva de las infraestructuras de servicios. Cuestiones estas que se desarrollarán en los apartados correspondientes.

No obstante, más allá de los criterios generales de intervención en el tejido urbano consolidado, cabe definir dos ámbitos en los que resulta necesaria una mayor profundización, de acuerdo con la naturaleza y el alcance de los objetivos que se proponen. Tales ámbitos que se plantean como Áreas de Reforma Interior son:

1. Área de Sorrodores.
2. Área de Txermin.

1.- ÁREA DE SORRODORES.

Se identifica como tal el conjunto de los terrenos vinculados a la Estación de Servicio de Villabona, que las NN.SS. vigentes incluyen dentro del área de Pikolin. Abarca una superficie de 13.200 m² que tiene como límite norte la regata de Sorrodores y el área de Etxe-Ondo, al sur el resto del área de Pikolin, al este la autovía N-1 y al oeste el río Oria.

Se trata de suelos urbanos cuya reforma interior tiene por objeto:

- Posibilitar la reestructuración general de la Estación de Servicio de Villabona.

- Hacer urbanísticamente viable la construcción de un pequeño hotel junto a la regata de Sorrodore, adecuando así al nuevo contexto urbanístico el convenio suscrito entre la referida Estación de Servicio y el Ayuntamiento de Villabona.
- Obtención de los suelos necesarios para la modificación del sistema viario existente con el triple objeto de:
 - Mejora de ramal de acceso sur a Villabona desde la N-1, ramal que permitirá la adecuada conexión entre dicha carretera y los nuevos desarrollos previstos en la zona de Sacem.
 - Mejora de la conexión entre la calle Nueva de Villabona y la N-1 y, en el futuro, enlace entre dicha calle y el vial de conexión urbana Irura-Villabona que el departamento de carreteras de la Diputación Foral tiene estudiado aunque no decidido.
 - Posibilitar el enlace con la margen izquierda del río Oria a través de un nuevo puente.

La relevancia de tales objetivos, y el carácter de los mismos que no implica cambios en la actual clasificación de los suelos afectados, ni genera alteraciones en la estructura del modelo urbanístico vigente, permite, y aconseja incluso, plantearlos a través de un proceso independiente del de la Revisión, aunque solapado con él mediante una modificación puntual de las NN.SS. vigentes.

2.- ÁREA DE TXERMIN.

El barrio de Txermin constituye un claro ejemplo del modelo de crecimiento residencial de los años 70 del pasado siglo, basado en ordenaciones urbanísticas de carácter básicamente especulativo.

Con densidades superiores a las 120 viv./Ha, el plan parcial del antiguo polígono 11, que es como el barrio se denominaba, planteó un modelo abigarrado, sin ninguna voluntad de creación de tejido urbano, con ausencia prácticamente total de espacios libres, y con una vialidad elemental que a duras penas soporta el enorme desarrollo posterior del parque automovilístico.

Aunque la formalización del paseo previsto en las NN.SS. ha mejorado en buena medida alguna de esas cuestiones, lo cierto es que en la actualidad constituye quizás el área residencial urbanísticamente más problemática del municipio, no

solo en lo que atañe a sus carencias internas sino también, y de manera especial, en lo que respecta a los problemas que genera en relación con la estructura urbana del conjunto del casco, y más concretamente con la infraestructura viaria.

En efecto, el paso a través de Txermin resulta imprescindible para una correcta ordenación de los tráficos rodados de entrada y salida entre el casco urbano y la rotonda que posibilita la conexión con la N-1, y la precaria estructura viaria existente no permite compaginar satisfactoriamente tales flujos con las necesidades de estructuración interna del barrio.

Resulta por lo tanto del máximo interés en el contexto de la revisión de NN.SS., abordar las posibilidades de reforma interior del área con el doble objetivo de mejorar su calidad interna, y de contribuir a resolver los problemas de la red viaria del casco urbano. El primero exigirá sobre todo incrementar los espacios libres y racionalizar el tráfico interno y los aparcamientos, y el segundo, habilitar una vía al servicio del tráfico rodado de paso, que no interfiera con el funcionamiento interno del barrio, y que permita una adecuada organización de los flujos de entrada y salida del casco urbano.

La alternativa que se propone consiste en la prolongación del vial que discurre al pie del muro de la autovía N-1, por la continua área de Altzin, de manera que los tráficos que por él se canalizan puedan conducirse hasta el inicio de Kale Berria bordeando el barrio de Txermin, y reservando por lo tanto la vialidad interna del mismo para sus propias necesidades.

El trazado de dicho vial afectaría necesariamente al patio de juegos de la ikastola con el que consiguiente perjuicio para el desarrollo de su actividad, así como a la Villa Felicitas. Por lo tanto, la viabilidad de la propuesta se condiciona a la posibilidad de traslado del centro escolar, condición necesaria para que pueda delimitarse una unidad de ejecución que integre los suelos de titularidad municipal que dicho centro ocupa y los vinculados a la referida edificación unifamiliar, así como el resto de los suelos necesarios para la ejecución del nuevo vial.

La parcela que el traslado de la ikastola libere, permitirá la construcción bajo rasante de un buen número de aparcamientos, en torno a las 80 plazas por planta, destinados preferentemente a las necesidades del propio barrio, así como un espacio público en superficie de dimensiones similares a las del llamado parque de Fleming, en el área del mismo nombre.

El aprovechamiento urbanístico que se ordene en dicha parcela deberá repartirse entre los propietarios de la unidad de ejecución, y deberá resultar suficiente para hacer frente a las cargas que representen la urbanización del nuevo vial y el conjunto de los espacios públicos, así como a las indemnizaciones necesarias por el derribo de la edificación unifamiliar.

Además de los citados ámbitos de Reforma Interior, se propone delimitar al menos tres unidades de ejecución aisladas en suelo urbano, con el fin de dar respuesta a otras tantas situaciones que por sus especiales características no se considera conveniente incorporar a las áreas colindantes respectivas. Tales Unidades de Ejecución son:

1. Sagastiberri.
2. Agaraitz-Zahar.
3. Etxe-Berri (Agaraitz)

Se trata en los tres casos del reconocimiento de una realidad urbanística consolidada, al margen del proceso de transformación de los suelos de su entorno. La normativa regulará las posibles operaciones de ampliación, reforma o sustitución de las edificaciones existentes, así como las cesiones de suelo y las cargas urbanísticas inherentes a las mismas.

VII.5. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES.

“La historia de la ciudad es la de su espacio público. Las relaciones entre los habitantes y entre el poder y la ciudadanía se materializan, se expresan en la conformación de las calles, las plazas, los parques, los lugares de encuentro ciudadano, en los monumentos. La ciudad entendida como sistema de redes o de conjunto de elementos –tanto si son calles y plazas como si son infraestructuras de comunicación (estaciones de trenes y autobuses), áreas comerciales, equipamientos culturales educativos o sanitarios, es decir, espacios de uso colectivo debido a la apropiación progresiva de la gente- que permiten el paseo y el encuentro, que ordenan cada zona de la ciudad y le dan sentido, que son el ámbito físico de la expresión colectiva y de la diversidad social y cultural. Es decir que el espacio público es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político.”⁽¹⁾

⁽¹⁾ Jordi Borja y Zaida Muxi: El Espacio Público: Ciudad y Ciudadanía. Ed. Electa

El único elemento realmente estructurante del desarrollo urbanístico de Villabona en los últimos cincuenta años ha sido el trazado de la antigua N-1, hoy Kale Berria. A ambos lados de dicho eje, y afortunadamente separados de sus bordes como correspondía al rango de carretera general que ostentaba, el Plan General del año 1959 delimitaba una serie de polígonos que en la mayoría de los casos constituyen el antecedente directo de los barrios actuales.

Los distintos planes parciales que con posterioridad ordenaron tales polígonos planteaban una estructura interna elemental, de la que estaba ausente el concepto de espacio público en el sentido que le da la cita antes recogida, y renunciaban a establecer vínculos de continuidad con las áreas contiguas, de manera que las conexiones se producían única y exclusivamente a través del eje principal.

Las NN.SS. vigentes formularon expresamente como uno de sus objetivos básicos el esponjamiento del tejido urbano, la liberación de espacios públicos de interés en cada uno de los barrios, y el establecimiento de conexiones entre los mismos, dando lugar a un sistema que aspiraba a vertebrarse con independencia del referido eje.

A lo largo de los últimos años se ha actuado desde tal perspectiva en todas aquellas áreas con desarrollos urbanísticos pendiente lo que, juntamente con otras intervenciones específicamente dirigidas a la recuperación como paseo de la ribera del Oria, han permitido la formalización de un buen número de plazas, parques y paseos.

Han surgido así el parque de Etxe-Ondo, anterior a la aprobación de las NN.SS. pero respondiendo al modelo ya planteado en el Avance que precedió a las mismas, la plaza de Larrea y la zona verde junto a la N-1 en el mismo barrio, ambas como prolongación espacial del citado parque; al otro lado, el paseo junto al río hasta la regata de Sorrodore, más adelante la plaza de Arroa y el paseo del río en el mismo barrio, que enlaza con el pequeño parque de Errota anterior a las NN.SS.; aguas abajo, el parque de Olaederra y, cruzando de nuevo Kale Berria, la pequeña plaza frente a la de la Verdura en Altzin, el entorno de la villa Urdanpilleta, la plaza del Txistulari y la contigua a ella en Erniobidea, y el paseo de Txermin.

Toda esta sucesión de espacios libres se ha incorporado a las plazas preexistentes en Larrea, en el centro junto a la iglesia, al parque de Fleming, a la

Plaza de la Verdura, Erreboteko plaza y a los paseos situados a ambos lados de Kale-Berria, para configurar una red que ya en la actualidad puede considerarse relativamente suficiente y relativamente bien urbanizada, homogéneamente distribuida a lo largo del tejido urbano, si exceptuamos el Casco de Amasa, y relativamente bien articulada gracias al potente efecto vertebrador de Kale Berria.

No tanto a efectos prácticos por su ubicación periférica, pero sí necesarios para cumplimentar el requisito legal de disponer de 5 m² por habitante de parque público y zonas verdes, la red antes descrita se complementa con el parque de Otsabi y, sobre todo, con el área recreativa de Komizar en Amasamendi, que tras la construcción de la autovía de Navarra sustituye a las de Iruerreketa y Lastur que las NN.SS. incluían como parte del Sistema General de zonas verdes.

Sobre la red existente se plantean tres líneas de actuación:

a) Ampliación.

- Mediante la incorporación de los espacios públicos generados en la ordenación de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos. Para todos ellos se propone una ordenación que, aún siendo de carácter orientativo, permite visualizar la escala de los espacios que pueden ser liberados, su forma y aptitud para los diferentes usos de paseo, estancia, juegos, etc, su posición relativa con respecto al resto de los espacios que configuren la red municipal, y sus posibilidades de vertebración con ellos.

En el plano III.4 del presente Avance se refleja la red general de espacios libres y zonas verdes del modelo urbano resultante de incorporar al tejido actual, los nuevos desarrollos propuestos así como las nuevas posibilidades de parque urbano. Se pretende reflejar de esta manera el papel de dicha red en la configuración del tejido urbano, tanto en sus aspectos puramente cuantitativos como en lo que respecta a su distribución y estructura general.

Los espacios señalados en dicho plano con carácter de principales espacios libres de uso público, es decir aquellas destinados a la estancia, los juegos o cualquier tipo de actividad social o ciudadana de carácter público, alcanzan una superficie total de 48.500 m².

- Mediante la delimitación e incorporación al Sistema General de parques y zonas verdes de aquellos suelos que, contando con condiciones suficientes para tal calificación, adquieren una nueva significación en el contexto de la nueva ordenación general propuesta, bien por quedar integrados dentro de

la trama urbana, bien por actuar de puente entre diferentes partes de la misma. El objetivo último en este sentido es el de conseguir la dotación mínima legal (5 m²/hab) con independencia del cómputo del área de Komizar, cuya inclusión dentro de la categoría de parque urbano resulta a todas luces forzada, aunque en el contexto de las NN.SS. vigentes pudiera resultar justificable.

Mediante las ampliaciones propuestas, el Sistema General de parques públicos y zonas verdes estaría integrado por las siguientes áreas con sus respectivas superficies aproximadas.

– Aldapeta.....	19.698 m ²
– Otsabi.....	6.852 m ²
– Agaraitz.....	8.105 m ²
– Soroaundi.....	11.082 m ²
– Olaederra	5.088 m ²
– Txermin-2.....	1.817 m ²
– Errota	3.456 m ²
– Etxeondo.....	11.523 m ²
TOTAL.....	67.621 m²

Tal superficie resulta por si sola suficiente para cubrir la dotación mínima legal, que de acuerdo con los crecimientos propuestos debería establecerse en:

Viviendas actuales:2.458 viv.

Nuevas viviendas propuestas:719 viv.

TOTAL:.....3.177 viv.

Grado de ocupación:.....2,5 Hab/viv.

Población prevista:.....7.943 hab.

Dotación mínima (5 m²/Hab):.....39.712 m²

No obstante, si se mantuviera la actual calificación del parque de Komizar, el Sistema General se incrementaría en 55.000 m² más, lo que arrojaría un total de 122.621 m² de parque a razón de 15,43 m² por cada uno de los habitantes potencialmente considerados en el horizonte de las NN.SS.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que dicho Sistema General se verá eficazmente complementado por aquellas zonas ajardinadas o parques que con carácter de sistemas locales se obtendrán de cada uno de los desarrollos propuestos, como se señalaba al inicio. Tales parques o jardines locales pueden provisionalmente estimarse en:

Agaraitz-2.....	4.654 m ²
Elizalde (Amasa).....	4.950 m ²
TOTAL	9.514 m²

b) Mejora.

La mejora continuada y progresiva del espacio público debe consistir un objetivo constante de la gestión municipal, con el fin de garantizar que pueda ser utilizado en condiciones de igualdad por hombres y mujeres de cualquier edad, y en cualquier situación. Para ello, y además de cumplir con la legislación vigente en materia de accesibilidad, deben conseguirse unas adecuadas condiciones de seguridad, visibilidad, iluminación y heterogeneidad, es decir, de ámbitos diversos y adaptados a los diferentes colectivos.

Las NN.SS. definirán las características mínimas que los espacios públicos deban cumplir con respecto a los aspectos señalados.

VII.6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LOS EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos constituyen uno de los elementos básicos definidores de la calidad urbana en su doble vertiente de elementos construidos e implantados en

el espacio público, y como recursos para la atención de las demandas sociales y, en última instancia, para la mejora de la calidad de vida.

En el caso de Villabona además, la cantidad, calidad y diversificación del equipamiento resultan factores determinantes del papel que asume en el contexto territorial, como subcabecera comarcal (junto con el área de Elbarrena en Zizurkil) dentro del área funcional de Tolosaldea.

La propuesta del Avance en materia de equipamientos se plantea pues desde esa doble perspectiva local y territorial, como mejora de las condiciones de vida y de la calidad urbana por un lado, y como afirmación del continuo urbano Villabona-Elbarrena en su condición de referente para el conjunto de municipios que se sitúan en el extremo norte del área funcional.

En relación con éste último aspecto, y según los datos recogidos en el capítulo correspondiente del documento de Información-Diagnóstico, el equipamiento con proyección supramunicipal de Villabona se concreta en la actualidad en los apartados educativo, tanto de enseñanza reglada como no reglada, sanitario y deportivo. A ellos habría que añadir, aunque se encuentre todavía en ejecución, la rehabilitación de la casa Subijana para Mintzola, que constituirá sin ninguna duda el equipamiento con mayor proyección supramunicipal con que cuente el municipio.

Aunque por su propio carácter supramunicipal dependen en buena medida de decisiones que trascienden el marco local, se propone en el Avance introducir en la nueva ordenación aquellas medidas que posibiliten la ampliación de los equipamientos supramunicipales existentes, así como la de aquellos que puedan alcanzar dicha condición:

- En relación con el equipamiento educativo se plantea la necesidad de reservar el suelo necesario para la ubicación de un centro público de bachillerato, cubriendo así el principal déficit detectado en el Avance del PTP de Tolosaldea en relación con el equipamiento educativo del área funcional.

Tal reserva no se ha definido en la medida en que debe resolverse si se plantea como ampliación del colegio de Arratzain o como centro independiente, aunque parece razonable que, en cualquier caso, se sitúe en la zona de Arratzain.

- En relación con el equipamiento sanitario, se plantea habilitar la posibilidad de ampliación del ambulatorio de Altzin, sobre el suelo público situado al sur del actual edificio.

No obstante, si las necesidades de ampliación resultasen incompatibles con la salvaguarda de la calidad del espacio público del entorno, cabría plantear su traslado, siempre y cuando resultase viable la operación de reforma interior propuesta en la vecina área de Txermin, al solar que en la actualidad ocupa la ikastola.

- En relación con el equipamiento deportivo, y como una pieza más de la red mancomunada que debería consolidarse con el vecino municipio de Zizurkil, se propone la ampliación y modernización del campo de fútbol de Arratzain, sobre los terrenos contiguos al actual.
- Finalmente, y como activo más importante en el capítulo de la proyección supramunicipal de Villabona, se propone la reutilización como equipamiento del edificio de oficinas del pabellón de Sacem, y aún una parte del mismo pabellón si fuera necesario.

El valor histórico y arquitectónico del edificio, sus dimensiones, y su condición de protagonista en el nuevo escenario urbano que el Avance propone, le convierten en candidato difícilmente superable para prácticamente cualquier tipo de equipamiento.

El enorme valor que representa para el municipio un recurso tan único e irrepetible, exigirá por otra parte una gestión extremadamente exigente a la hora de determinar su uso definitivo.

Desde la perspectiva local antes enunciada, las necesidades detectadas en el capítulo correspondiente del documento de Información-Diagnóstico hacen referencia a los apartados cultural, educativo, asistencial y ocio-recreo, no sin hacer una previa valoración positiva sobre el conjunto de la dotación existente, y recomendar la realización de un estudio coordinado entre las diferentes áreas y actividades, y con la participación de la población, para la optimización de los recursos espaciales disponibles en vistas a paliar o resolver las deficiencias detectadas.

Considerando que con posterioridad a la elaboración del diagnóstico ha sido inaugurada la Casa de Cultura de Amasa, y que puede considerarse en vías de

ejecución la rehabilitación de la villa Urdanpilleta para acoger la nueva guardería, las deficiencias detectadas pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- En relación con el equipamiento cultural, las necesidades se concentran en el ámbito de la biblioteca, que requiere la habilitación de un aula de estudio con dotación de ordenadores, así como un espacio infantil insonorizado. Cabe la posibilidad de entender este último espacio como parte de una ludoteca, que debería en su caso alojarse en un local independiente, con la consiguiente mejora en la disponibilidad de espacio de la biblioteca.
- En relación con el equipamiento educativo se constata la necesidad de locales para la ubicación estable y adecuada de los talleres formativos.
- En relación con el equipamiento cívico se constata asimismo la necesidad de una infraestructura estable que permita e incentive el desarrollo del movimiento asociativo. Tal infraestructura podría plantearse a través del modelo del hotel de asociaciones que ya funciona en otros municipios.
- En cuanto al equipamiento asistencial y servicios sociales de base, se plantea la necesidad de un local para el programa de atención de menores en medio abierto, y un paquete de viviendas que permita resolver las necesidades relacionadas con las situaciones de acogida, con la bolsa de pobreza, y con las viviendas tuteladas para la tercera edad.
- Finalmente se detecta la necesidad de un local con características de ubicación y espacio adecuadas para la instalación de un Gaztetxe o Gazteleku.

No se corresponde con el grado de definición propio del Avance la realización de propuestas concretas que permitan resolver las carencias detectadas; más bien al contrario, debe ser la concreción del criterio municipal al respecto la que dirija las acciones necesarias para que tales carencias encuentren respuesta adecuada en el marco del nuevo planeamiento, principalmente a través de los recursos que en tal sentido pueden obtenerse de los nuevos desarrollos urbanos propuestos.

En tal sentido cabe señalar que con excepción de las necesidades relacionadas con la biblioteca, que en buena lógica deberían resolverse en un ámbito próximo a la misma, el resto pueden perfectamente encontrar acomodo en cualquiera de las nuevas áreas residenciales propuestas en el Avance, o en las que se encuentran en la actualidad en vías de ejecución.

VII.7. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.

La red de carreteras del municipio quedo literalmente atropellada por el trazado de la autovía N-1, que no se planteó siquiera la posibilidad de resolver ninguno de los problemas que generó, hasta que hace diez años se realizó la variante en el extremo norte del casco urbano. Dicha variante alivió la presión que la autovía producía y racionalizó el sistema de accesos, posibilitando la incorporación a los usos urbanos de una serie de suelos y permitiendo la reconversión en paseo de una parte del antiguo trazado.

En el resto del trazado el efecto segregador de la autovía sigue siendo radical de manera que, teniendo en cuenta la inevitable tendencia al crecimiento urbano en las áreas de Amasa, Otsabi, y Arratzain, todas ellas situadas “al otro lado”, constituye un objetivo prioritario del nuevo planeamiento el establecimiento de aquellas conexiones viarias que permitan resolver los problemas de segregación generados por la implantación de la autovía, y para ello se proponen las siguientes actuaciones:

– **Enlace del vial de Arratzain con la rotonda de Txermin.**

La conexión se considera fundamental para la correcta integración con el área urbana de los usos actuales y potenciales de las zona de Arratzain y Otsabi al cerrar un anillo circulatorio con Kale Berria, entre la rotonda de Txermin o del puente de hierro y la nueva rotonda prevista en el cruce de Otsabi. En el escenario propuesto en el Avance la conexión mejora sustancialmente las condiciones de accesibilidad rodada del Colegio de Fleming, del campo de fútbol, e incluso del área de Otsabi-Izarre, así como de los caserios de la zona, y posibilita la incorporación de los tráficos rodados procedentes de esas áreas a las dos direcciones de la N-1, sin afectar a la referida calle.

La conexión se considera por otra parte imprescindible en el caso de que se produzca la implantación de alguno de los usos previstos para las áreas de Mandoegi y Arratzain.

Finalmente, y en coherencia con el papel que deberá jugar en el nuevo contexto, la conexión propuesta debería complementarse con la ampliación de la calzada del vial de Arratzain a una anchura de 6 m. y la incorporación de las aceras necesarias para conseguir tanto su formalización como paseo como la

mejor conexión peatonal posible entre el colegio y campo de fútbol, y el barrio de Txermin.

– **Rotonda de Otsabi.**

Se considera imprescindible para dotar de acceso adecuado a la nueva área residencial prevista en Otsabi y se propone incluirla como parte de la urbanización de la misma.

Como se ha señalado, la rotonda juega también un importante papel como parte del sistema de enlaces a la zona de Arratzain, y debe servir para mejorar tanto la imagen urbana de la zona como la conexión con el vial de Amasa.

Las dos intervenciones descritas constituyen una mejora sustancial dentro del objetivo de recomponer la cohesión de la red viaria interna del municipio, rota por el trazado de la autovía N-1, pero tal recomposición no puede considerarse completa en la medida en que no se ha encontrado solución al problema de accesos que presentan las zonas de Igarategi y Garmendi.

Las alternativas estudiadas abordaban la solución desde la que se ha considerado como única posibilidad de nuevo acceso que no requería modificaciones o afecciones a la N-1, aquel que podría plantearse desde el vial de subida a Amasa hacia el caserío Igarategi, y todas ellas han sido finalmente rechazadas por su dificultad funcional, por su coste desproporcionado, y por el impacto que producen.

Sin perjuicio de que se pueda seguir profundizando en ese camino, se considera extremadamente difícil encontrar una solución que no implique a la N1, por lo que quizás no quepa otra alternativa que plantear el tema ante el departamento correspondiente de la Diputación Foral.

Además de las descritas, se proponen otras intervenciones en la red viaria municipal con repercusión sobre el modelo de ordenación:

– **Nuevo vial Amasa-Otsabi.**

Sobre todo desde la perspectiva del nuevo desarrollo residencial propuesto para el casco de Amasa, se considera necesario para complementar el único acceso actualmente existente e incluso ofrecer una alternativa de conexión con la N-1 a través del nuevo enlace previsto Arratzain-Txermin.

Criterios ambientales a considerar: Aprovechar el trazado de viario rural ya existente aunque sea más sinuoso y/o más largo. Hay que cuidar los impactos sobre la vegetación existente. Se identifica la presencia de robledal acidófilo.

Vegetación: robledal acidófilo y plantaciones de frondosas

Vulnerabilidad muy alta del acuífero en una parte del recorrido

– **Nueva rotonda y puente sobre el río Oria.**

Aunque se plantean con diferente carácter, sistema general la rotonda, y sistema local el puente, juntos suponen un notable enriquecimiento de la estructura viaria del municipio, como ya se ha comentado con motivo de la exposición de las propuestas de intervención en las áreas de Sorrodore, Sacem y Akolodo.

– **Ampliación del vial Ubare-puente de Sacem.**

Se considera necesaria con el fin de unificar sus condiciones funcionales con las del nuevo vial previsto en el barrio de Ubare en Zizurkil, en sustitución del que en la actualidad discurre en paralelo al río Oria, que será parcialmente absorbido por la nueva alineación de su cauce.

Las características de este nuevo vial y su entronque por un lado con la red viaria de Zizurkil, y por el otro con el nuevo puente previsto en el área de Sacem, permitirán una reordenación de los tráficos rodados actuales, de manera que tanto el puente de Zubimusu como Kale Berria se liberen de una buena parte de los mismos, al tiempo que el barrio de Ubare recupera todo su frente como paseo peatonal.

– **Ampliación del vial de Amasa.**

También desde la perspectiva de las necesidades generadas por el nuevo desarrollo previsto en el casco de Amasa, se propone la ampliación del vial actual hasta alcanzar una anchura mínima de 5,50 m de calzada con su correspondiente acera, al menos en el tramo que no pueda ser cubierto por los recorridos peatonales incluidos en el parque de Aldapeta.

Por último, y dentro de las medidas tendentes a la compatibilización del planeamiento con el vecino municipio de Zizurkil, se propone establecer la reserva

de suelo necesaria para permitir el desplazamiento hacia el sur (unos 35 m aproximadamente), de la rotonda situada en Txermin junto al puente de hierro.

La nueva posición de dicha rotonda permitirá en su momento canalizar a través de un nuevo puente sobre el Oria los tráficos con Zizurkil, de manera que estos no precisen atravesar ni Kale Berria, ni el puente de Zubimusu. El nuevo puente se justificaría ya en la actualidad como vía de acceso al área industrial situada en la margen izquierda (Papelera Portu), y resultaría imprescindible en el caso de una hipotética transformación de la misma a cualquier otro uso.

VII.8. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

En el capítulo correspondiente del documento de Información-Diagnóstico se incluye una valoración del estado de las redes de distribución de agua, de saneamiento, de energía eléctrica, de telefonía, de alumbrado público y de distribución de gas, así como unas propuestas generales de intervención en cada una de dichas redes. Todo ellos se recoge en el capítulo II del presente documento, por lo que a él nos remitimos.

Cabe únicamente señalar que las actuaciones propuestas no generan, en principio, reservas de suelo u otras previsiones que deban ser tenidas en cuenta en el Avance por lo que, en su caso, encontrarán el debido acomodo en el proyecto definitivo.

VII.9. PROPUESTAS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE.

VII.9.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Debe señalarse en primer lugar que la multiplicidad de factores que finalmente determinan las condiciones de movilidad en un municipio de pequeño tamaño, no puede ser abordada solamente ni desde el planeamiento urbanístico ni desde la escala local. Las decisiones que resultan determinantes en materia de transporte público, de las principales infraestructuras de transporte, de la localización de los

grandes centros de atracción tanto de actividades económicas como de servicios etc., están fuera de la competencia municipal, y deben ser abordados en contextos territoriales más amplios y concertados entre diferentes niveles institucionales.

Desde esta perspectiva, y en el marco de los trabajos de la Agenda Local 21 que se desarrollan simultáneamente a la revisión del planeamiento urbanístico, se ha propuesto la elaboración de un plan de actuación conjunto para la movilidad sostenible de los municipios del área funcional de Tolosaldea o, como mínimo, aquellos que configuran su ámbito norte y de los que el continuo urbano Villabona-Elbarrena constituye cabecera o área central.

Es en este marco en el que podrán ser correctamente interpretados algunos de los datos obtenidos en la fase de diagnóstico, como las casi 2.000 personas que se desplazan a trabajar a otro municipio, datos que resultan fundamentales para establecer la problemática de movilidad, siendo exclusivamente en un marco de estas características donde resulta viable la implementación de políticas de transporte público, imprescindibles para un planteamiento de movilidad sostenible.

Mientras tanto, el análisis que cabe hacer desde una perspectiva estrictamente local permite situar la problemática en relación con la movilidad y el transporte en los siguientes términos:

- El área urbana de Villabona presenta una configuración tanto urbanística como topográfica perfectamente favorable para la movilidad peatonal y en general no motorizada. Se trata de un tejido urbano compacto, básicamente llano, que dispone ya en la actualidad de una buena red de itinerarios peatonales, no siempre correctamente urbanizados, y de dimensiones tales que, tomando como centro la casa consistorial, resulta abarcable en su integridad en desplazamientos peatonales de 10 ó 15 minutos de duración, a excepción del polígono de Resa en el extremo norte del término municipal, que requeriría otros diez minutos más de recorrido.

Obviamente las referidas condiciones no alcanzan a la conexión con el casco de Amasa, cuya altura dificulta el acceso peatonal, e imposibilita prácticamente el acceso en bicicleta.

Otra característica fundamental a la hora de evaluar la aptitud de Villabona para la promoción de la movilidad sostenible, es la proximidad y las buenas condiciones

potenciales de accesibilidad de la práctica totalidad del asentamiento urbano con respecto a la estación del ferrocarril.

En contraposición con las ventajas anteriores, cabe reseñar la existencia de una red viaria elemental reducida prácticamente a la antigua N-1, que se ve forzada a jugar el doble papel de calle principal y carretera comarcal.

Esta doble función, y la creciente capacidad de Villabona para atraer oferta de actividad comercial y servicios, hace que el tráfico motorizado y la consiguiente demanda de aparcamientos, se perciba en el municipio como uno de sus principales problemas.

En lo que respecta a la red viaria y el tráfico, las posibilidades de incidencia del planeamiento municipal son sólo parciales, en la medida en que no cabe abstraer la problemática local de la de su entorno. La red viaria debe ser entendida como parte de la que articula los usos y actividades que se desarrollan a lo largo, básicamente, de la margen izquierda del río Oria entre Soravilla e Irura-Anoeta y, dentro de ese contexto, como parte del continuo urbano Villabona-Elbarrena. Desde esta perspectiva es necesaria una intervención global que permita jerarquizar los diferentes niveles del tráfico y segregar o compatibilizar los tráficos locales, comarcales y de paso reservando fundamentalmente para estos últimos la N-1.

La problemática del aparcamiento resulta sin embargo más abordable desde la escala local, aunque tampoco pueda entenderse desvinculada del conjunto de factores que determinan el uso del vehículo privado como opción prioritaria de transporte, factores que en su mayor parte entroncan con aspectos estructurales de nuestro sistema económico y, en consecuencia, con comportamientos culturales fuertemente arraigados en nuestro entorno social. Desde el planeamiento urbanístico municipal no resulta posible abordar las causas, pero sí contribuir a la modificación de las conductas.

Como queda recogido en el capítulo correspondiente del documento de Información-Diagnóstico, el parque de vehículos de Villabona ha crecido un 40% en el periodo comprendido entre los años 1991 y 2003, alcanzado en la actualidad un total de 2.884 vehículos de los cuales 2.415 son turismos, y 151 camiones. Aún partiendo de la base de que la solución al aparcamiento de camiones debe plantearse por la vía de emplazamientos estratégicos de ámbito supramunicipal, situados fuera de los núcleos urbanos, no cabe duda de que el parque de

vehículos crece a un ritmo muy superior al de las posibilidades del espacio público para alojarlo, y más en asentamientos como el de Villabona, con altas densidades de ocupación y escasa disponibilidad de suelo.

La perspectiva es en tal sentido preocupante. Aunque a la luz de los datos obtenidos en la fase de Información, la situación actual no resulta todavía crítica, en la medida en que la dotación de aparcamientos para turismos resulta suficiente para alojar la totalidad del parque censado. Así, frente a los 2.140 turismos censados se han contabilizado 2.287 plazas de aparcamiento, de las cuales 1.021 se sitúan en la vía pública y el resto en garajes privados. En lo que respecta a su distribución, puede decirse que las disponibilidades se encuentran proporcionalmente bien repartidas si tenemos en cuenta que las dos áreas claramente deficitarias, Ula y el Casco Antiguo, se compensan con el exceso disponible en Altzin.

Sobre esta base, la percepción tan extendida de la falta de aparcamiento como un problema grave, puede tener una base real en la medida en que la demanda de aparcamiento de rotación durante los horarios comerciales, supere las plazas que liberan los vehículos que están fuera durante la jornada laboral, y es este un dato de la mayor importancia que deberá ser abordado en el mencionado estudio de movilidad. Estudio que permitirá asimismo determinar en qué medida la causa del problema pueda atribuirse a los malos hábitos de utilización del coche por parte de los residentes, tanto en relación con su uso innecesarios, como en lo que afecta a la infrautilización de los garajes privados.

En cualquiera de los casos resulta evidente que la estrategia debe combinar las medidas tendentes a la creación de nuevas plazas de aparcamiento, tanto de rotación como de residentes, con las acciones encaminadas a la modificación de hábitos y comportamientos en relación con el uso del vehículo privado y la valoración del espacio público.

VII.9.2. PROPUESTAS.

En el capítulo correspondiente del Volumen I del documento de Información-Diagnóstico se recogen de manera sintética los que pueden ser considerados como criterios básicos orientativos de un planteamiento sostenible para la accesibilidad y la movilidad urbana.

Adaptados a la escala de planeamiento que nos ocupa y a los contenidos propios de la fase de Avance, tales criterios han sido tenidos en cuenta a la hora de localizar los nuevos desarrollos urbanos y de establecer la calificación e incluso la ordenación orientativa de los mismos, así como para la definición del conjunto de las propuestas.

Se considera por lo tanto que el modelo de ordenación así configurado, no va a añadir nuevos problemas en el capítulo de la movilidad y el transporte a los que en la actualidad puedan detectarse, si bien es cierto que las propuestas de nuevos desarrollos y las intervenciones sectoriales formuladas en los capítulos anteriores, tampoco disponen por sí mismas de la capacidad de aportar todos los remedios.

Desde la perspectiva que nos ocupa, la contribución de las propuestas de nueva ordenación a la mejora global de la movilidad en el municipio se concreta en los siguientes aspectos:

- Localización de los nuevos desarrollos urbanos en el interior del área urbana consolidada, o en contigüidad con la misma, de manera que se garantiza la cohesión y continuidad del tejido urbano resultante, y se minimice la longitud de los desplazamientos.
- Establecimiento de una red de itinerarios peatonales y de carriles bici que permite la conexión de cualquier punto del área urbana de Villabona con la totalidad de las zonas verdes y espacios libres principales y con los equipamientos. Reforzamiento asimismo de las conexiones peatonales entre dicha área urbana y el Casco de Amasa, aunque en este caso resulte imposible adaptarlas a las pendientes máximas exigidas en la Ley de accesibilidad.
- Como objetivo concreto dentro de la necesaria compatibilización del modelo urbanístico propuesto con el de los municipios limítrofes, y en especial con el área de Elbarrena en Zizurkil, la red de itinerarios peatonales debería extenderse de forma prioritaria hasta la total integración de la estación del ferrocarril en el tejido urbano conjunto.
- Generación de una sobreoferta de aparcamientos para residentes en las áreas de nuevo desarrollo, particularmente en las situadas dentro del área urbana consolidada. A este respecto se estima que entre las áreas de Fleming y Salvadora se podrán contabilizar unas 90 plazas de aparcamiento destinados a

cubrir las necesidades de los residentes en las área próximas, particularmente en el Casco Antiguo.

En ésta misma línea, aunque con menor grado de eficacia dada su posición, están por determinar las plazas que deberán aportar los desarrollos previstos en Txermin-2 y Otsabi, así como la posibilidad planteada en la operación de reforma interior del barrio de Txermin (Ikastola), esta si, con gran capacidad de absorber una gran parte de la demanda de dicho barrio. En el extremo sur del área urbana debe también considerarse la capacidad del desarrollo previsto en el área de Sacem para complementar la dotación de aparcamientos del barrio de Arroa, dadas las buenas conexiones peatonales previstas, y las posibilidades, ya concretadas, de realizar un aparcamiento para residentes en la plaza de Larrea.

- Incremento de las opciones de aparcamiento de carácter rotatorio y disuasorio.

Sin perjuicio de que, sobre todo en determinadas zonas, el incremento de los aparcamientos en subsuelo con destino a residentes pueda liberar plazas en superficie también con destino a residentes, se entiende que en las zonas centrales del casco urbano, donde se concentra la mayor parte de la actividad comercial y de servicios, las plazas así liberadas deberían incorporarse a las que ya en la actualidad tienen carácter rotatorio. En apoyo de tal opción se prevee una dotación de aparcamientos rotatorios, aún por determinar, en el subsuelo del área de Fleming, así como una reserva de espacio para la habitación de un aparcamiento de carácter disuasorio en el ámbito de la nueva ordenación prevista en Otsabi.

- En cualquier caso, las actuaciones en materia de aparcamiento deberán complementarse con medidas OTA y con la adecuada zonificación en relación con las áreas de residentes en cada barrio.

- Propuesta de nuevo apeadero de RENFE en el área Sacem-Akolodi.

Ambas áreas concentrarán la mayor parte de los desarrollos urbanos propuestos, tanto en el capítulo residencial como en el de actividades económicas. Por lo tanto, la posibilidad de un apeadero en el entorno de las mismas constituiría una aportación de la máxima eficacia al objetivo general de sostenibilidad.

VII.10.COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES.

En principio, y al margen de las posibilidades que la legislación urbanística ofrece para abordar situaciones que impliquen a municipios diferentes, el ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias se restringe a los límites del propio término municipal, sin que los efectos derivados de su aprobación puedan extenderse a otros municipios.

Resulta evidente sin embargo que ciertas problemáticas urbanísticas que pueden ser detectados dentro del término municipal, son compartidas dentro de un ámbito territorial más amplio, y que la realidad territorial no reconoce a menudo los límites administrativos que identifican a las diferentes entidades municipales.

En tal sentido las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) plantean como criterios y objetivos:

1. Coordinación del planeamiento municipal, procurando que las determinaciones de lo Planes Generales o de las Normas Subsidiarias de municipios colindantes e interrelacionados estén concebidas de forma integrada y en correspondencia con la realidad funcional y morfológica a la que se refieren.
2. Búsqueda de la escala territorial apropiada para la resolución de determinados problemas o para la materialización de ciertas oportunidades que afectan conjuntamente a municipios colindantes. Se considera que la existencia de problemáticas cuyo ámbito de análisis, propuesta y gestión supone el estrecho marco de lo municipal requiere necesariamente la compatibilización del planeamiento de ciertos municipios de la CAPV.
3. Hacer viable la aplicación del Modelo Territorial propuesto. De hecho, la totalidad de las estrategias y actuaciones planteadas por estas DOT van encaminadas a este objetivo. En particular, los mecanismos establecidos para compatibilizar planeamientos municipales responden al criterio de hacer viable la aplicación de programas o el tratamiento de problemas a través del planeamiento en aquellos casos en los que se requiere un marco territorial que supera las actuales delimitaciones de los términos municipales.
4. En muchos casos, la identificación de municipios en los que se propone un mecanismo de compatibilización de planeamientos, responde al criterio de hacer viable una potenciación selectiva de los mismos en el contexto del sistema urbano de la CAPV. Existen zonas del territorio de la Comunidad

Autónoma que se hallan insuficientemente servidas por encontrarse en las denominadas “Áreas Débiles” del sistema urbano. La integración funcional y morfológica de ciertos núcleos suficientemente próximos mediante estrategias de planeamiento compatibilizado puede ser un mecanismo clave para hacer posible la obtención de áreas urbanas auténticamente integradas constituidas por distintos municipios. En estos casos, es posible la obtención de un tamaño funcional suficiente para ejercer con coherencia sus funciones supramunicipales sobre territorios actualmente “desconectados” del sistema urbano.

5. Las necesidades de descongestión de algunos núcleos urbanos, e incluso sus acusados déficits dotacionales, pueden aconsejar orientar su desarrollo urbanístico hacia zonas situadas más allá de los límites de sus respectivos términos municipales. En estos casos, el mecanismo de planeamiento compatibilizado facilita la obtención de los objetivos perseguidos.
6. El lograr una imagen urbana integrada y atractiva de un conjunto de núcleos urbanos próximos, interrelacionados y pertenecientes a municipios distintos puede exigir asimismo mecanismos de compatibilización de planeamientos.
7. Finalmente, en ciertas ocasiones, la obtención de una deseable complementariedad y especialización en los usos del suelo de municipios colindantes puede requerir igualmente mecanismos de compatibilización de planeamientos municipales.

En coherencia con lo dispuesto en las DOT, el presente Avance propone como objetivo prioritario, dentro de los criterios y objetivos generales de ordenación formulados en el capítulo III, la compatibilización del planeamiento municipal con el municipio de Zizurkil, así como con los de Irura y Anoeta. De acuerdo con las diferentes propuestas de ordenación formuladas, tal compatibilización resultará necesaria en relación con:

- La puesta en valor del continuo urbano Villabona-Elbarren como subcabecera comarcal dentro del contexto del área funcional de tolosaldea, lo que exigirá la coordinación para la regeneración del tejido urbano conjunto y, de manera prioritaria el desarrollo y a culminación de los trabajos incluidos dentro del programa Izartu 2004-2008 y presentados conjuntamente por los Ayuntamientos de Villabona y Zizurkil.
- La mejora global del sistema viario común dentro del ámbito Villabona-Elbarrena, particularmente en lo que respecta a la continuidad del vial Ubare-