

VOLUMEN I. ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO A. MEMORIA GENERAL.

I.- INTRODUCCIÓN.....	1
I.1. Antecedentes y objeto del Proyecto.....	1
I.2. Marco legislativo vigente.....	3
I.3. Proceso de redacción del Plan General.....	3
I.4. Información sobre la realidad socio urbanística existente al inicio de la revisión del planeamiento general.....	6
I.5. Contenido del proyecto.....	6
II.- BASES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	7
II.1. Criterios y objetivos generales de ordenación.....	7
II.2. Hipótesis de crecimiento poblacional.....	9
II.3. Cuantificación de las necesidades de vivienda.....	10
II.4. Cuantificación de la necesidad de suelo para actividades económicas.....	11
II.4.1. Estimación cuantitativa.....	11
II.4.2. Otros criterios a tener en cuenta para la cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas.....	12
III.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	13
III.1. Estrategia de evolución urbana y de la ocupación del suelo.....	13
III.2. Clasificación del suelo.....	14
III.3. Estructura orgánica y zonificación global.....	16
III.4. La ordenación del medio físico y el ámbito rural.....	18
III.5. Propuesta de ordenación en relación con la vivienda y los desarrollos residenciales.....	21
III.5.1. Sobre la vivienda.....	21
III.5.2. Propuestas de intervención en las áreas residenciales.....	23
III.5.3. Cuantificación de la oferta de vivienda resultante.....	26
III.6. Propuesta de ordenación en relación con las actividades económicas.....	27
III.6.1. Criterios y objetivos.....	27
III.6.2. Propuesta de intervención en las Áreas de Actividades Económicas.....	28
III.6.3. Cuantificación de la oferta de suelo destinado a actividades económicas.....	31
III.7. Propuestas de ordenación en relación con las actividades terciarias.....	31
III.8. Propuestas de ordenación en relación con los espacios libres.....	32
III.9. Propuestas de ordenación en relación con los equipamientos.....	34
III.10. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de comunicaciones.....	36
III.11. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de servicios:.....	38
III.11.1. La red de distribución de agua.....	38
III.11.2. Red de saneamiento.....	38
III.11.3. Red de energía eléctrica.....	39
III.11.4. Red de telefonía.....	39
III.11.5. Red de alumbrado.....	40
III.11.6. Red de distribución de gas.....	40
III.12. Propuestas de ordenación en relación con la movilidad y el transporte.....	40
III.12.1. Criterios y objetivos.....	40
III.12.2. Propuestas.....	42

III.13. Compatibilización del planeamiento con los municipios limítrofes.	43
III.14. Organización temporal de la ejecución del Plan General.....	44
III.15. Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.....	45
III.16. Catálogo.....	45

IV.- CUADROS DE RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN..... 47

DOCUMENTO B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- Antecedentes.....	53
2.- Valoración ambiental de la ordenación propuesta en la fase de Avance.....	53
3.- Ajuste de la ordenación propuesta en el Plan General a la valoración ambiental del ECIA. .	54
4.- Contenido del Informe Preliminar.....	55
5.- Justificación del cumplimiento del Informe Preliminar.....	55
5.1. En relación con la información complementaria que debe incluirse en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.....	55
5.2. En relación con las consideraciones ambientales generales.....	55
5.2.1. Normas Generales de Protección Ambiental.....	55
5.2.2. Ruido.....	55
5.2.3. Suelos potencialmente contaminados.....	56
5.2.4. Márgenes de ríos y arroyos.....	56
5.2.5. Catálogo.....	56
5.2.6. Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.....	57
5.3. En relación con las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable.....	57
5.3.1. Delimitación y calificación.....	57
5.3.2. Protección de la actividad agroganadera.....	57
5.4. En relación con las determinaciones relativas al Suelo Urbano y Urbanizable.....	58
5.5. En relación con las determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones.....	60
5.5.1. Itinerarios ciclistas.....	60
5.5.2. Intervenciones en la red viaria.....	60

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.- Definición de contenidos del estudio de viabilidad económica.....	63
2.- Evaluación económica de las inversiones públicas en la red de sistemas generales... 63	
3.- Capacidad económica del ayuntamiento..... 64	
3.1.- Ingresos previstos por licencia.....	64
3.1.1. Construcción de viviendas programadas:.....	64
3.1.2. Construcción de inmuebles para actividades económicas:.....	64
3.1.3. Total ingresos por licencia.....	65
3.2.- Patrimonio municipal de suelo.....	65
3.3.- Capacidad de endeudamiento.....	66
4.- La programación temporal en el plan general..... 66	

DOCUMENTO A. Memoria general.

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN.....	1
I.1. Antecedentes y objeto del Proyecto.....	1
I.2. Marco legislativo vigente.....	3
I.3. Proceso de redacción del Plan General.....	3
I.4. Información sobre la realidad socio urbanística existente al inicio de la revisión del planeamiento general.....	6
I.5. Contenido del proyecto.....	6
II.- BASES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	7
II.1. Criterios y objetivos generales de ordenación.....	7
II.2. Hipótesis de crecimiento poblacional.....	9
II.3. Cuantificación de las necesidades de vivienda.....	10
II.4. Cuantificación de la necesidad de suelo para actividades económicas.....	11
II.4.1. Estimación cuantitativa.....	11
II.4.2. Otros criterios a tener en cuenta para la cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas.....	12
III.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	13
III.1. Estrategia de evolución urbana y de la ocupación del suelo.....	13
III.2. Clasificación del suelo.....	14
III.3. Estructura orgánica y zonificación global.....	16
III.4. La ordenación del medio físico y el ámbito rural.....	18
III.5. Propuesta de ordenación en relación con la vivienda y los desarrollos residenciales.....	21
III.5.1. Sobre la vivienda.....	21
III.5.2. Propuestas de intervención en las áreas residenciales.....	23
III.5.3. Cuantificación de la oferta de vivienda resultante.....	26
III.6. Propuesta de ordenación en relación con las actividades económicas.....	27
III.6.1. Criterios y objetivos.....	27
III.6.2. Propuesta de intervención en las Áreas de Actividades Económicas.....	28
III.6.3. Cuantificación de la oferta de suelo destinado a actividades económicas.....	31
III.7. Propuestas de ordenación en relación con las actividades terciarias.....	31
III.8. Propuestas de ordenación en relación con los espacios libres.....	32
III.9. Propuestas de ordenación en relación con los equipamientos.....	34
III.10. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de comunicaciones.....	36
III.11. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de servicios:.....	38
III.11.1. La red de distribución de agua.....	38
III.11.2. Red de saneamiento.....	38
III.11.3. Red de energía eléctrica.....	39
III.11.4. Red de telefonía.....	39
III.11.5. Red de alumbrado.....	40
III.11.6. Red de distribución de gas.....	40

III.12. Propuestas de ordenación en relación con la movilidad y el transporte.	40
III.12.1. Criterios y objetivos.	40
III.12.2. Propuestas.	42
III.13. Compatibilización del planeamiento con los municipios limítrofes.	43
III.14. Organización temporal de la ejecución del Plan General.	44
III.15. Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.	45
III.16. Catálogo.	45
IV.- CUADROS DE RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.	47

I.- INTRODUCCIÓN.

I.1. Antecedentes y objeto del Proyecto.

El Ayuntamiento de Villabona, en sesión plenaria celebrada el 22 de octubre de 2003 adoptó, entre otros, el acuerdo de proceder a la Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, vigentes desde la publicación de su aprobación definitiva por el Consejo de Diputados el 26 de febrero de 1993, así como adjudicar los trabajos correspondientes al equipo técnico que suscribe, de acuerdo con la propuesta presentada al efecto en septiembre de ese mismo año. En dicha propuesta se realizaba un análisis somero de la situación urbanística del municipio y se justificaba la necesidad de revisar el planeamiento general vigente en los siguientes términos:

“A lo largo de aquel proceso de elaboración (de las NN.SS. vigentes) se cerraron o perfilaron acuerdos con la mayor parte de los propietarios o promotores de las diferentes áreas, lo que añadido al respaldo unánime de la corporación al documento finalmente aprobado, y a una coyuntura económica favorable para la actividad del mercado inmobiliario, ha permitido que diez años después pueda decirse que se han cubierto en la practica totalidad, los objetivos urbanísticos que en las Normas Subsidiarias se planteaban.

En efecto, considerando que el área industrial de Resa ha quedado definitivamente desbloqueada a partir del reciente acuerdo entre propietarios en litigio, únicamente quedarían por desarrollar las áreas de Sacem, Fleming y Otsabi, además de la de “La Salvadora”. Las circunstancias de esta última son de todos conocidas, mientras que con respecto a las otras tres cabe decir que la primera de ellas cuenta con un “Avance” en tramitación, y las otras dos con sendos Planos Especiales de Reforma Interior en fase de redacción, promovidos por el Ayuntamiento en el caso del área de Fleming, y por la iniciativa privada en el caso de Otsabi.

Referido al potencial residencial, y en términos cuantitativos, el desarrollo de estas dos últimas áreas permitirá la construcción de un número aproximado de 84 nuevas viviendas, de las que 24, como mínimo, pueden ser de Protección Oficial, y suponen en su conjunto el 10,5%, aproximadamente, del total de nuevas viviendas previstas en las NN:SS. Tal previsión no incluía, como es lógico, el desarrollo residencial del área de “La Salvadora”, ya que se consolidaba en ella la actividad industrial preexistente. Pero la perspectiva de su recalificación que ahora parece afirmarse definitivamente, permite entender que las 115 viviendas que inicialmente se prevén en dicha área, se suman a la capacidad residencial del modelo propuesto en las NN.SS, lo que nos lleva a concluir que la reserva de vivienda por construir se puede evaluar en 199 viv., y que tal cantidad supone el 21,7% de la capacidad residencial de las NN.SS vigentes.

Con respecto a la previsión de desarrollo industrial, y una vez retraídos de la misma lo 3.500 m² de pabellón construible en planta que se proponían para el área de “La Salvadora”, puede considerarse agotada el área de Resa y en un 90% la de Pikolín, restando únicamente la de Sacem que viene a representar por si sola un 60% aproximadamente de la reserva total prevista.

El dato merece no obstante una lectura particular en un doble sentido. Por un lado debe tenerse en cuenta que la dificultad de desarrollo de dicha área deriva de un factor en buena medida exterior a la misma, como es el tema de los accesos, y por el otro, cabe entender que la vinculación del Ayuntamiento de Villabona con el proyecto del polígono de Apatta-Erreka sitúa tal dificultad y la propia necesidad futura de suelo industrial, en un contexto parcialmente diferente al previsto en las NN.SS, contexto definido

fundamentalmente por la reciente concertación entre los municipios de la comarca sobre la política de suelo industrial.

Paralelamente al desarrollo normalizado de las NN.SS, se ha operado de hecho una modificación no prevista y de considerables repercusiones sobre la estructura del área urbana del municipio, como consecuencia de la ejecución de la variante de la N-1. Dicha variante ha desplazado hacia el este el trazado de la N-1, y con ella la lógica de la delimitación entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable que las NN.SS establecen.

El nuevo trazado libera así una serie de suelos que antes quedaban ocupados por la propia infraestructura, o bien se situaban “al otro lado” de la barrera física y funcional que la misma constituía, y que justificaba la delimitación entre las dos clases de suelo. Desaparecida la barrera, estos suelos han quedado de hecho incorporados a las áreas urbanas preexistentes, y reclaman una redefinición de su papel en coherencia con su nueva posición. Se trata de los suelos situados junto al extremo norte del Área de Txermin, anteriormente ocupados por la N-1, y de los suelos comprendidos entre el trazado del ferrocarril Madrid-Irun y la antigua N-1 en la zona de Agaraitz, cuya mayor parte constituye el Núcleo Rural del mismo nombre en las Normas Subsidiarias.

En otro orden de cosas, el desarrollo urbanístico del Casco de Amasa de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias y del P.E.R.I. aprobado el 30-07-96, ha cubierto ya los objetivos que en el terreno de la política de vivienda “protegida” y el equipamiento comunitario se proponían, una vez construidas las nueve viviendas de la Cooperativa Otsabiko e iniciadas las obras del Kultur Etxe. Además, aunque el Planeamiento aprobado permite todavía un crecimiento residencial de 18 viviendas, todas ellas en manos de la iniciativa privada, el proceso hasta ahora desarrollado ha puesto de manifiesto la conveniencia de redefinir los parámetros urbanísticos de alguna de estas operaciones, con el fin de desbloquear su desarrollo y alcanzar los objetivos de urbanización y formalización del espacio urbano a ellas vinculadas. Aunque sin relación directa con los motivos expuestos, los cambios alcanzan también a la ubicación de la reserva destinada a la ampliación del cementerio.

La consideración de estos aspectos ha generado una nueva mirada sobre el Casco de Amasa, mirada que ha supuesto una nueva evaluación tanto de sus necesidades urbanísticas como de sus potencialidades, y de la que se deduce la conveniencia de ordenar una segunda fase del crecimiento urbano del Casco.

También, la experiencia acumulada durante los diez años de vigencia de la Ordenanza Especial de Aplicación en el Área del Casco Antiguo contenida en las Normas Subsidiarias, particularmente en lo que tiene que ver con el tamaño de las viviendas resultantes en las operaciones de sustitución o reforma, así como los efectos que sobre algunas de estas operaciones pueden derivarse de la entrada en vigor de la ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, han movido al Ayuntamiento a introducir ciertas modificaciones en la referida Ordenanza con el fin de posibilitar una mayor diversidad en la oferta de vivienda, así como su mejor adecuación a los objetivos urbanísticos de reurbanización general y revitalización de la actividad que las Normas subsidiarias formulan para el Área.

Como consecuencia de todo ello el Ayuntamiento ha iniciado un expediente de modificación de NN.SS con el título de “Modificación de las Normas Subsidiarias de Villabona referida a la nueva delimitación del Casco de Amasa, a la clasificación de Suelos Aptos para Urbanizar en Amasa, Txermin y Agaraitz, y a aspectos puntuales de las Ordenanzas Especiales de Aplicación en el Área de Casco Antiguo”. Desde el punto de vista puramente cuantitativo, tal modificación puede permitir la construcción de 150 nuevas viviendas en el municipio de las que 117, aproximadamente, se plantean como V.P.O.

La situación reflejada remite a un diagnóstico claro sobre el modelo urbanístico propuesto en las NN.SS vigentes. De hecho, y como ya se ha comentado, dicho modelo experimentó un considerable desajuste con la realidad territorial configurada a partir de la realización de la variante de la N-1, de manera que por más que las modificaciones en curso puedan legalmente desarrollarse como tales modificaciones puntuales, y aporten en su conjunto una reserva de crecimiento ciertamente considerable en términos relativos, resulta evidente que significan la culminación, el agotamiento del modelo vigente, situándonos de manera inevitable ante la necesidad de repensar el futuro urbanístico del municipio.

Por otra parte, el artículo 4 de las NN.SS. vigentes que hace referencia a las causas que deben motivar su revisión, señala como la primera de ellas:

“La aprobación de alguno de los instrumentos de Ordenación territorial previsto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco que afecte al término municipal de Villabona, y modifique la estructura general y Orgánica del territorio prevista en estas Normas.”

Debe señalarse en tal sentido que se encuentra en proceso de redacción el Plan Territorial Parcial del área funcional de Tolosaldea, lo que en cualquier caso aconsejaría un seguimiento estrecho de su proceso de formación, y la configuración de un marco de interacción mutua que con toda posibilidad generará, por si misma, la necesidad de revisar el planeamiento municipal.

Finalmente, y aunque las NN.SS vigentes incorporan un compromiso explícito con lo que entonces se formulaba como “nueva sensibilidad sobre la importancia de la conservación y protección de nuestro entorno medioambiental”, esa misma sensibilidad reclama en el momento actual el reforzamiento de dicho compromiso no ya como profundización de políticas sectoriales, sino desde la instauración del concepto de sostenibilidad como marco global y principio rector del nuevo planeamiento.”

En coherencia con lo entonces expuesto, el objetivo del presente proyecto es de dotar al municipio de Villabona de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general que permita dar respuesta a las actuales necesidades socio económicas, culturales y de calidad de vida de la población, desde la perspectiva global de sostenibilidad.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSUPV), la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes se realiza a través de la formulación del presente Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con los contenidos sustantivos y documentales que dicha Ley establece en sus artículos 61 y 62 respectivamente.

I.2. Marco legislativo vigente.

El presente Plan General se ha redactado de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente y aplicable al efecto.

La referencia a la legislación urbanística vigente se entiende que remite al ordenamiento urbanístico vigente en la C.A.P.V., y consiste en las leyes aprobadas por su Parlamento y los Reglamentos y disposiciones que las desarrollen, así como la legislación urbanística Estatal en aquello que no modifique ni vulnere la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente.

Legislación urbanística vigente.

- Estatal básica: Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones (B.O.E. número 89 de 13 de abril) con las modificaciones introducidas en la misma por Real –Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio; Ley 10/2003 de 20 de mayo , y Ley 53/2002 de 30 de diciembre.
- Autonómica: Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSUPV).

I.3. Proceso de redacción del Plan General.

a) Primera fase. Información-Diagnóstico.

El proceso de redacción del Plan General se ha ajustado a lo dispuesto en los artículos 150 a 153 del Reglamento de Planeamiento para las Normas Subsidiarias, dado que la entrada en vigor de la LSUPV se produjo cuando el documento de Avance estaba a punto de finalizar su periodo de exposición pública.

De acuerdo con dicho proceso, en octubre del año 2004 se presentó el documento de Información-Diagnóstico, cuyo contenido se estructuró en cuatro volúmenes:

Volumen I

1. El marco legal de la revisión.
2. Criterios de sostenibilidad y su aplicación al planeamiento.
3. El marco territorial. El área funcional de Tolosaldea.

Volumen II

1. El marco físico, estudio medioambiental y localización de impactos.
2. El desarrollo urbano residencial e “industrial” y la actividad edificatoria en suelo no urbanizable, durante el periodo de vigencia de las NN.SS. (1992-2004).
3. El estado de las infraestructuras.

Volumen III

1. Estudio socio-demográfico.
2. La actividad económica.
3. La vivienda.
4. El equipamiento.

Volumen IV

1. La actividad agroganadera y forestal.

Cumplimentada la fase de Información, el proceso de formulación del Avance se ajustó a la propuesta de trabajo aprobada por el Ayuntamiento el 22 de octubre de 2003, propuesta que además de desarrollar con profusión los contenidos del Diagnóstico previo y del Avance, hacía particular referencia a dos aspectos considerados fundamentales para garantizar la calidad del resultado final. El primero de ellos tiene que ver con la sostenibilidad como marco conceptual básico del nuevo planeamiento, tal y como se ha recogido en el apartado de “Antecedentes” y, como consecuencia de tal compromiso, el volumen I del documento de Información-Diagnóstico incorpora en su capítulo segundo un estudio sobre el concepto de sostenibilidad y su aplicación a los trabajos de ordenación territorial y de planeamiento urbano, con la intención de que tal concepto se integre desde el inicio en la base conceptual y metodológica del proceso de Revisión.

También en este sentido, y en vistas al cumplimiento del Decreto 18/2003 de 22 de junio por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA), el Ayuntamiento de Villabona ha encargado a Haizea Ikerketa S.L. la realización del Estudio de Evaluación Conjunta correspondiente al Avance de forma que, estando dicha consultora ambiental integrada en el equipo interdisciplinar que recibió el encargo de la Revisión de NN.SS., se garantiza el intercambio de información y la unificación de criterios a lo largo de todo el proceso, por más que el ECIA se estructure finalmente como un documento independiente tal y como el citado Decreto establece.

El segundo de los aspectos que en la propuesta de trabajo era objeto de particular atención, tiene que ver con la metodología de trabajo y, más concretamente, con la importancia que dentro de la misma debe darse a la participación ciudadana. Se señalaba a este respecto que:

“Se propone la elaboración del nuevo planeamiento urbanístico como proceso en el que, a través de la participación de las instancias técnicas, políticas y ciudadanas, se definen objetivos y se articulan las propuestas de solución.

Desde esta perspectiva se considera fundamental la configuración de un equipo municipal estable que participe del desarrollo de los trabajos en estrecha colaboración con el equipo técnico, y que asuma la responsabilidad de dar cabida, a lo largo del proceso y de la forma más adecuada en cada momento, a la participación ciudadana, así como de mantener informada del desarrollo de los trabajos a la corporación municipal.”

En desarrollo de tal objetivo, en noviembre de 2004 y una vez elaborado el documento de Información-Diagnóstico, se presentó al Ayuntamiento una propuesta metodológica para el desarrollo del programa de participación vinculado al proceso de Revisión, en base a la cual fue convocado el Foro de Participación Ciudadana el día 15 de diciembre de ese mismo año.

Dicho foro, aunque de carácter abierto, queda constituido por la Alcaldesa D^a. Bakartxo Tejería y los concejales D. Eduardo Laborde, D. Xavier Zabala y D. Ricardo Navajas por parte del equipo municipal, y por los vecinos D. Iñaki Iraola, D. Iñaki Etxezarreta, D^a Kontxi Ormazabal, D. José M^a Iraola, D. Enrique La Hidalga, D. Angel Arin, D. Eduardo Soto, D. Julián Flaño, D. Bixente Iguarán, D. Juan M^a Ugartemendia, D. Jesús M^a Urreta y D. Juan Cruz Zurutuza.

Además de la citada reunión de presentación y constitución, el foro se ha reunido con participación desigual en otras seis ocasiones hasta la elaboración del Avance, cuatro de ellas para conocer el resultado de la Información-Diagnóstico, y dos más para conocer y debatir las diferentes alternativas de intervención urbanística que han sido consideradas en el marco de formulación del Avance y que como tal han sido reflejadas en el mismo.

b) Segunda fase. Avance.

El pleno del Ayuntamiento de Villabona, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2006, acordó exponer al público el Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias durante el plazo de dos meses.

El acuerdo fue publicado en el BOG de 13 de junio de 2006 y, con posterioridad, el plazo establecido fue ampliado en un mes y publicado el anuncio correspondiente en el BOG de 28 de julio de 2006.

Durante el período de exposición pública se presentaron las siguientes sugerencias o alternativas, según el orden de recepción en el registro municipal:

1. Presentada por D. José Ignacio Etxezarreta Telletxea.
2. Presentada por José Ramón Echeverría Sorrondegi y otros.
3. Presentada por Iñaki Aroztegi Agirretxe
4. Presentada por D^a Mercedes Vallés Ruiz en nombre de ADIF
5. Presentada por D^a Jone Otaegi Aizpurua
6. Presentada por D^a Garbiñe Galárraga Iñurrita.
7. Presentada por D. Tomás Etxeberría Sorrondegi.
8. Presentada por D^a Epifania Mendizábal Argaya.
9. Presentada por Juan Manterola Lizaso.
10. Presentada por Julio Fernández Vidaurrazaga.

Emitido el informe correspondiente por parte del equipo redactor el 10 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento, en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2006 adoptó el siguiente acuerdo:

“A la vista de los escritos de sugerencias presentados y de los informes emitidos en relación con los mismos por el equipo técnico, se coincide con el resumen y conclusiones del informe de dicho equipo técnico salvo en lo que respecta a la casa Toki-Alai del nº 8 del barrio Otsabi que, atendiendo al escrito presentado por Epifania Mendizábal Argaya, se considera que deberá considerarse en su situación actual y excluirse del ámbito propuesto para el nuevo desarrollo de la vaguada de Otsabi.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y por unanimidad, alcanzando en quórum de la mayoría absoluta legal del artículo 47.2.II) de la Ley 7/1985, al votar 9 de los 13 corporativos que componen la Corporación, se acuerda:

Tener por concluido el período de exposición al público de los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villabona y, como consecuencia de la conclusión de dicho período y de los escritos de sugerencias presentados e informes emitidos, confirmar los criterios y soluciones generales que constan en los trabajos elaborados por los técnicos redactores para la redacción de documentos de las NN.SS. arriba citada, que han sido expuestos al público, con los criterios expuestos en el informe del equipo técnico, salvo en lo que respecta a la casa Toki-Alai del nº 8 del barrio Otsabi que se considera deberá considerarse en su situación

actual y excluirse del ámbito propuesto para el nuevo desarrollo de la vaguada de Otsabi, y disponer que se culmine el proceso de formación de la Revisión de las Normas Subsidiarias conforme a los mismos.”

Con anterioridad, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 183/2003 de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de Impacto Ambiental, el Ayuntamiento, con fecha de 27 de febrero de 2004 formuló consulta al Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral, sobre la amplitud y el grado de especificación de la información que habría de constar en el estudio de impacto ambiental, así como cualquier otra considerada de interés para la elaboración del citado estudio, y con fecha 24 de mayo de 2004, al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el fin de recabar diferente información dirigida al mismo objetivo.

Elaborado el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) y expuesto al público juntamente con el Avance el Ayuntamiento, con fecha 5 de junio de 2006 solicitó del mismo departamento la emisión del informe preliminar de impacto ambiental, según lo dispuesto en el artículo 8 del citado Decreto. Transcurrido el plazo establecido sin que el informe preliminar fuera emitido, el procedimiento prosiguió con el informe de las sugerencias y alternativas presentadas al Avance y con la resolución municipal de confirmación de los criterios y objetivos en el expuesto, como antes se ha señalado.

Finalmente, en abril del presente año ha sido recibido el informe preliminar de impacto ambiental así como una parte de la documentación solicitada, de lo que se da cuenta en el “Documento B” del presente plan.

I.4. Información sobre la realidad socio urbanística existente al inicio de la revisión del planeamiento general.

El documento de Información-Diagnóstico elaborado en la primera fase del proceso de Revisión describe exhaustivamente la situación socio económica y urbanística del municipio, avanza las hipótesis de su futura evolución, y proyecta las necesidades previsibles en el horizonte temporal de vigencia del Plan General. Un resumen de los diferentes capítulos que integran dicho documento se incluía también en el de Avance, por lo que no se considera necesario hacerlo de nuevo. Debe no obstante señalarse que su contenido se considera parte integrante del capítulo informativo del presente Plan General.

I.5. Contenido del proyecto.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 62 de la LSUPV, el Plan General se formaliza en los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria general.
- Documento B. Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, y de adecuación de la ordenación a los principios de sostenibilidad.
- Documento C. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento D. Normas urbanísticas generales y particulares.
- Documento E. Catálogo.
- Documento F. Planos que se divide a su vez en los siguientes capítulos:
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación estructural.
 - Planos de ordenación pormenorizada.

El documento “A. Memoria” contiene los antecedentes, así como la descripción y justificación de las propuestas del Plan General.

El documento B., refleja la adecuación de las intervenciones propuestas al Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y al contenido del informe preliminar de impacto ambiental. Asimismo y, en la medida en que en dicho informe se requiere la complementación del contenido del ECIA, se incorpora al documento B dicha documentación complementaria, en forma de Anexo II.

El documento “C. Estudio de viabilidad económico-financiera” evalúa económicamente las obras de urbanización que corresponden a la estructura general del territorio, así como la implantación de los equipamientos y servicios que el Plan General propone, y determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para su ejecución, justificando su viabilidad en base a los recursos que el propio desarrollo urbanístico propuesto general, y a los recursos financieros municipales.

El documento “D. Normas Urbanísticas” contiene tanto las disposiciones normativas de aplicación general al término municipal –Normas Generales– como las que se formulan con carácter particular para cada una de las Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.), o Normas Particulares.

El documento “E. Catálogo” constituye un instrumento complementario de la ordenación urbanística que identifica e inventaría el patrimonio municipal de Interés Arqueológico, Arquitectónico y etnográfico, con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa. Su contenido tiene el rango de ordenanza municipal por lo que su actualización o modificación, una vez justificada, se ajustará al procedimiento establecido en la normativa de régimen local.

Por último el documento “F. Planos” incluye la documentación gráfica de carácter general, que se complementa con la que incluyen las fichas o Normas particulares de cada Área. Se dividen en planos de información, planos de ordenación estructural y planos de ordenación pormenorizada.

II.- BASES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

II.1. Criterios y objetivos generales de ordenación.

Se plantean como objetivos básicos de ordenación:

- En primer lugar, aquellos que en el documento de Información-Diagnóstico se desarrollaban como objetivos básicos de sostenibilidad, y que resumidamente se formulaban como:
 - Integración y equilibrio entre el medio natural, rural, y urbano.
 - Ahorro de recursos energéticos y materiales.
 - Calidad de vida en términos de salud, bienestar social y confort.
- Igualmente se consideran objetivos básicos en el terreno de la sostenibilidad, aquellos que se formulan en el Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco (2002 – 2006). Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002 – 2010)
- En relación con el marco territorial y las políticas supramunicipales, y a salvo de lo que al respecto pueda en su momento establecer el PTP de Tolosaldea, se plantea como objetivo prioritario la compatibilización del planeamiento municipal con el vecino municipio de Zizurkil tal y como se establece en las DOT cuando se señala:

“... Villabona ha ejercido una influencia eficaz sobre un conjunto de núcleos entre los que se encuentran Asteasu, Larraul, Zizurkil y Aduna. Villabona-Zizurkil tiene un tamaño poblacional que permite ofrecer servicios urbanos citados. Todos estos municipios se encuentran en la actualidad sometidos a influencias urbanas cruzadas tanto de su cabecera del Área Funcional (Tolosa) como de la cabecera del Área Funcional vecina (Donostia-San Sebastián). La influencia de Donostia-San Sebastián es creciente en la zona. El tratamiento del área urbana integrada de Villabona-Zizurkil se concibe dentro de un conjunto de operaciones para la renovación de estos tejidos urbanos y para el mantenimiento de la entidad territorial del Área Funcional de Tolosa.”

Tal objetivo se ve favorecido por el precedente que supone la colaboración entre ambos municipios para la gestión de diferentes servicios y, de manera especial, el desarrollo conjunto del Programa Integrado de Revitalización urbana en las márgenes del río Oria, acogido al Plan Izartu 2004 – 2008 del Gobierno Vasco.

Se plantea también, aunque en las DOT no se señale, la conveniencia de abrir una línea de colaboración de similar carácter con los municipios de Irura y Anoeta, habida cuenta de la importancia estratégica que tanto a escala de área funcional como estrictamente municipal tienen los suelos situados en la vega del Oria al sur del actual asentamiento de Sacem.

- También en el contexto del área funcional de tolosaldea se formula como objetivo del nuevo planeamiento general la afirmación de Villabona, en lo que le corresponde dentro del continuo urbano Villabona-Elbarrena, como subcabecera comarcal aglutinadora de equipamientos y servicios de escala supramunicipal para el ámbito norte del área funcional.
- Ya en la escala municipal, la protección y puesta en valor de las áreas y enclaves de interés ambiental, así como el control estricto de los usos que afecten a las zonas vulnerables y al patrimonio cultural, todo ello como parte de un objetivo básico y global de protección y promoción de los valores medioambientales y culturales.
- La puesta en valor del patrimonio edificado y del río Oria como protagonista del asentamiento urbano que se comparte con el vecino municipio de Zizurkil. Tal objetivo, que ya se formula en las NN.SS. vigentes, deberá profundizarse a través de los nuevos desarrollos urbanos y de la colaboración intermunicipal antes enunciada.
- La mejora de la calidad de vida, entendida desde la calidad del espacio público así como de las dotaciones y servicios comunitarios. La calidad del espacio público resulta inseparable de su correcta articulación en el conjunto de la trama urbana, y de sus condiciones de accesibilidad, sobre todo peatonal.
- Dotar a los espacios públicos de las características de seguridad, iluminación y heterogeneidad, necesarias para garantizar su utilización en igualdad de condiciones por hombre y mujeres.
- La mejora de los niveles de renta mediante la conservación de las actividades económicas existentes, y la habilitación de suelos que posibiliten su diversificación, sobre todo hacia el sector terciario. En el área rural, promoción de aquellas actividades que siendo compatibles con las agropecuarias y forestales, y con los objetivos de protección medioambiental, puedan complementar las rentas del sector.
- Fijar la población actual en el municipio, con particular atención a su segmento más joven y a la que se vincula con el medio rural. Tal objetivo exigirá una atención específica en el diseño de las políticas de equipamientos y servicios y, particularmente, en el de la política de vivienda, que deberá tener en cuenta las reservas adecuadas en tipos y tamaños.
- Facilitar el desarrollo de políticas de movilidad sostenible mejorando la accesibilidad al transporte público, disciplinando el tráfico motorizado, y favoreciendo la seguridad y el confort de los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

La consecución de los objetivos citados se plantea desde los siguientes criterios:

- En coherencia con los objetivos de sostenibilidad antes formulados, los criterios que deben regir las propuestas de ordenación pueden ordenarse en cuatro apartados:
 - Consideración del suelo como recurso escaso.
 - Planificar a favor del medio ambiente.
 - Racionalizar el metabolismo urbano.
 - Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

Cada uno de ellos se desarrolla en el capítulo segundo del volumen I del documento de Información diagnóstico, al cual nos remitimos. No obstante, cabe sintetizar su contenido en los siguientes términos:

- Toda propuesta de intervención sobre el territorio deberá ser analizada desde el punto de vista de su repercusión sobre el paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Se deben favorecer los usos agrícolas y ganaderos de forma que el desarrollo tienda a corregir los desequilibrios del actual modelo económico.

- Proteger las zonas de mayor valor ecológico o mayor fragilidad en el entorno urbano y en las zonas objeto de nuevos asentamientos.
- Crear o consolidar áreas naturales para usos recreativos en el entorno del asentamiento urbano, y favorecer su accesibilidad por medios no contaminantes. Propiciar la continuidad ecológica de dichas áreas mediante la creación de correderas
- Proteger las zonas naturales valiosas en el interior del asentamiento urbano. En nuestro caso y de manera especial, el cauce y riberas del río Oria.
- Ocupación prioritaria de los suelos libres disponibles dentro de las áreas urbanas consolidadas.
- Como opción preferente frente a la colonización de nuevos suelos, la reutilización de suelos ya ocupados, y susceptibles de ser destinados a otros usos más acordes con las necesidades detectadas.
- Ocupación preferente de los intersticios, vacíos o discontinuidades del tejido urbano existente.
- Acomodar la forma y la estructura de los nuevos desarrollos urbanos previstos a las condiciones ambientales existentes.
- Procurar el menor impacto posible sobre los suelos naturales ocupados. Recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación o mejora de zonas verdes o cultivables, y reducción de las superficies duras e impermeables a favor de las zonas permeables.
- Como criterio general en orden a la racionalización del metabolismo urbano, minimizar tanto el consumo de recursos como la producción de residuos. Para ello, la normativa urbanística que regule el planeamiento de desarrollo deberá exigir en cada caso los estudios necesarios en relación con:
 - El ciclo del agua y su consumo.
 - El consumo energético.
 - El consumo de materiales de construcción.
 - El tratamiento de residuos.
 - El tratamiento de emisores.

Todo ello con independencia de las exigencias que al respecto se deriven de la aplicación del Decreto 183/2003 de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

- Como criterio fundamental en orden a replantear la accesibilidad y la movilidad urbana, evitar la zonificación rígida y favorecer el uso mixto del espacio urbano.
- Minimizar la movilidad motorizada y generar cambios progresivos hacia los modos más favorables al medio ambiente.
- Garantizar la accesibilidad peatonal y en bicicleta al transporte público, en las debidas condiciones de seguridad y confort.
- Conectar mediante itinerarios peatonales y vías para la circulación segura en bicicleta todo el entorno construido y en particular los principales servicios y equipamientos como colegios, guardería, biblioteca, parques, centros de salud, polígonos industriales, etc...
- Planificar una política de aparcamientos que permita desincentivar el uso abusivo del automóvil, situando por ejemplo aparcamientos disuasorios en el entorno del centro urbano, conectados con la red peatonal.

II.2. Hipótesis de crecimiento poblacional.

Del estudio demográfico incluido en documento de Información-Diagnóstico cabe concluir que las previsiones de evolución del municipio apuntan a un crecimiento poblacional moderado con tendencia a una ralentización progresiva y al aumento de la tasa de envejecimiento en el plazo de 15 a 25 años. De la consideración del conjunto de variables se extrae como hipótesis más realista una población de 6.000 habitantes en el años 2.010, que aumentaría ligeramente en el periodo 2011-2018 hasta los 6.100 y 6.500 habitantes, y que tendería a estabilizarse durante un periodo posterior que podría alcanzar hasta el año 2026.

En base a tales previsiones, se adopta como hipótesis de crecimiento una población de 6.300 habitantes en el horizonte de vigencia del Plan, que con un año de tramitación y dos cuatrienios posteriores se sitúa en el año 2016.

II.3. Cuantificación de las necesidades de vivienda.

En relación con la cuantificación de la demanda residencial, y remitiéndonos al contenido del estudio sociodemográfico incluido en el volumen III del documento de Información-Diagnóstico, se parte de los siguientes datos:

- Horizonte temporal: año 2016.
- Población actual del municipio: 5.750 hab. (2004)
- Población horizonte: 6.300 hab.
- Tamaño medio familiar: 2,5 hab.
- Viviendas ocupadas en la actualidad: 2.062 viv.
- Viviendas vacías: 396 viv.
- Total de viviendas actuales: 2.458 viv.

En base a ellos, los autores del estudio (ADOK) estiman entre 425 y 500 nuevas viviendas las necesarias en el horizonte temporal fijado. Dadas las dimensiones del municipio, su estructura urbana compacta, y ausencia, en principio, de dificultades de gestión para las operaciones residenciales previstas, se considera suficiente la aplicación de un índice de esponjamiento de 1,3 para la corrección de dicha estimación. En consecuencia, la oferta de nuevas viviendas se sitúa entre 553 y 650 viv., cantidad por cierto coincidente con las 591 nuevas viviendas construidas en el periodo 1.986 – 2004, que puede identificarse como el de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias, si tenemos en cuenta que las viviendas construidas entre el año 1986 y la aprobación definitiva de las mismas (1992), lo fueron como consecuencia de acuerdos urbanísticos alcanzados entre el Ayuntamiento y los respectivos promotores, con arreglo a las pautas ya planteadas en el Avance correspondiente. (Volumen II de la información-diagnóstico: El desarrollo urbano residencial 1992-2004)

Por otra parte, las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) establecen la cuantificación máxima de la oferta de suelo residencial a incluir en la revisión de Normas Subsidiarias, mientras no se apruebe el Plan Territorial Parcial del área funcional de Tolosaldea.

Así, a partir de los datos de partida antes expuestos, y con arreglo al anexo 1.5 de las mencionadas DOT, se obtiene:

- Componente 1. Implicaciones del modelo territorial.
 $C_1 = 0$ viviendas.
- Componente 2. Crecimiento demográfico.
 $6.300 - 5.742 = 558$ hab.
 $358 \text{ hab.} / 2,67 \text{ hab./viv.} = 209$ viv.
 $C_2 = 209$ viviendas.
- Componente 3. Variación estructura familiar.
 $5.742 \text{ hab.} / 2,67 \text{ hab./viv} = 2.150$ viv.
 $2.150 \text{ viv} - 2.062 \text{ viv.} = 88$ viv.
 $C_3 = 88$ viviendas.
- Componente 4. Corrección de la rigidez.
 $(2.062 \text{ viv} + 209 \text{ viv} + 88 \text{ viv}) 0,25 = 590$ viv.
 $C_4 = 590$ viviendas.
- Componente 5. Segunda residencia.
 $C_5 = 0$ viv.

TOTAL: $C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 = 887$ viviendas

Tal resultado supone pues que las DOT admiten la posibilidad de ordenar un máximo de 887 nuevas viviendas, dentro de las cuales es preciso incluir aquellas cuya ejecución será fruto de las diferentes modificaciones puntuales de NN.SS, cuya tramitación se ha superpuesto al proceso de Revisión. Tales promociones suman un total de 245 viviendas repartidas del siguiente modo:

155 viviendas en el área de Salvadora

30 viviendas en el área de Fleming

60 viviendas en el área de Txermin-2.

En consecuencia pues, e incluyendo las referidas promociones, la oferta se sitúa entre las 553 viv. que como mínimo se deducen del estudio socio-económico y las 887 que como máximo admiten las DOT.

Por otra parte, el Avance del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosaldea considera la agrupación Villabona-Zizurkil como “municipios de crecimiento selectivo”, que caracteriza como aquellos que “por implicación del modelo territorial planteado, se sugiere, a los efectos de las obligadas reservas del planeamiento municipal, un aumento total de viviendas que, en líneas generales, es mayor del que, con arreglo a las tendencias de su evolución demográfica u otros parámetros habituales de cálculo, podría esperarse, apoyándose su cuantificación por una serie de actuaciones coordinadas de diversos tipos propuestas por el PTP.”

Además, propone a ambos municipios como de interés preferente para el desarrollo de vivienda protegida y, considerando todo ello, avanza que de las 6.300 nuevas viviendas que se estiman necesarias dentro del Área Funcional para los próximos ocho años (se supone que contados a partir del 2001 según los datos aportados), corresponderán a la denominada zona Villabona que integran los municipios de Aduna, Asteasu, Alkiza, Irura, Larraul, Villabona y Zizurkil, un total de 2.200 viviendas. Además de tal previsión, el PTP asigna de manera específica al conjunto Villabona-Zizurkil una dotación de 1.500 nuevas viviendas.

II.4. Cuantificación de la necesidad de suelo para actividades económicas.

II.4.1. Estimación cuantitativa.

La determinación y localización de la oferta de suelo para el desarrollo de actividades económicas, es uno de los objetivos principales del planeamiento general, ya que constituye uno de los elementos claves para la definición del modelo urbanístico del municipio.

En el escenario económico actual sin embargo, caracterizado por la dificultad de previsión derivada de la globalización, y por los procesos de terciarización de las actividades productivas tradicionales, y en el contexto territorial del área funcional de Tolosaldea, fuertemente condicionado por los altos niveles de intervención funcional entre los municipios que ocupan el fondo de los valles, y por las limitaciones que en relación con los recursos de suelo impone el propio relieve físico, resulta más que evidente la imposibilidad de abordar tal objetivo desde una perspectiva estrictamente municipal.

En este sentido la reciente presentación del Avance del Plan Territorial de Tolosaldea, por el momento en fase de consulta a los ayuntamientos del área funcional, permite disponer de una serie de datos y orientaciones, que aún teniendo en cuenta su carácter necesariamente provisional, pueden servir de referentes a la hora de establecer las hipótesis, también provisionales, propias del presente avance.

El referido Avance del PTP parte del reconocimiento de la dificultad de “establecer con cierto rigor las necesidades de suelo destinado al desarrollo de actividades económicas de suelo destinado al desarrollo de actividades económicas, dados la complejidad y contingencia del sistema”. Para hacerlo, propone la utilización de los índices teóricos o estándares derivados de la experiencia generalizable dentro de la disciplina, la consideración de los índices reales resultantes de la adaptación de los anteriores a la realidad concreta de Tolosaldea, la información sectorial contenida en el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales aprobado el 21 de diciembre de 2004, los datos territoriales sobre disponibilidad de suelo y otros factores analizados en el propio documento y, finalmente,

la incorporación de los llamados “factores aleatorios del planeamiento”, que tienen que ver con el inevitable grado de incertidumbre e imprecisión propio de los planes urbanísticos, que son por naturaleza dinámicos y abiertos a las circunstancias cambiantes de su desarrollo en el tiempo.

Del cruce entre tales referencias, el avance del PTP plantea una propuesta de dimensionamiento global, y una localización de ámbitos estratégicos y de desarrollo preferente, en coherencia con los criterios y objetivos del modelo territorial. Uno de esos ámbitos, aquel al que se le asigna un papel fundamental en la estructuración del Área Funcional, está constituido por la vega de Villabona-Anoeta con una superficie de 16Ha.

Por la relevancia del papel que se le adjudica en el modelo territorial que el PTP propone, y por la repercusión que tal opción puede tener en el presente Plan, se transcribe a continuación la referencia literal a dicho ámbito estratégico en el capítulo 3.4.3. del avance del PTP.

“Vega de Villabona-Anoeta. 16 Ha.

Este ámbito tiene un papel fundamental en la estructuración del Área funcional, por lo que sería interesante el estudio de su mejor aprovechamiento mediante el desvío del FC hacia el oeste.

Su destino funcional no debe limitarse de ningún modo a los aprovechamientos productivos de tipo industrial, ya que representa un espacio estratégico de integración estructural, por lo que los usos a emplazar deben combinar la residencia y las dotaciones con áreas diferenciadas de actividades económicas del sector Servicios, preferentemente, pero en todo caso compatibles con los primeros.

La capacidad del ámbito podría ser significativa, si se racionalizara el espacio de acogida, pues alcanzaría, probablemente, cifras próximas a unos 150.000 m² de techo lucrativo, con casi 1.000 viviendas y 60.000 m² de techo para actividades económicas, más de 30.000 m² de espacios libres, plazas y parque y 20.000 m² de techo dotacional, con las correspondientes plazas de garaje y aparcamientos en superficie.

Los criterios de intervención deben contemplar la ordenación integral del ámbito, priorizando la claridad y continuidad estructural del eje, resolviendo la interrupción que produce la autovía N-1, e incluyendo el apéndice sur de Iruña y el mismo borde norte de Tolosa – cuestión ésta importante para conectar adecuadamente la ciudad cabecera – creando así una potente y cualificada estructura urbana, incluyendo el tratamiento generoso de los bordes fluviales.”

En lo que hace referencia a la propuesta de dimensionamiento global y su correspondiente distribución espacial, el PTP propone un total de 146 Ha para el conjunto del Área Funcional en los 16 años que constituyen su horizonte temporal, repartidas en dos ámbitos o subcomarcas: la de Tolosa a la que corresponderían 98 Ha y la de Villabona, que agrupa además a los municipios de Aduna, Asteanu, Alkiza, Iruña, Larraul y Zizurkil, y a la que corresponderían las otras 48 Ha, de las que 6 Ha se localizan en Villabona.

A modo orientativo pues, y con las reservas propias del carácter abierto y provisional de las referencias utilizadas, puede cuantificarse en 3 Has la reserva necesaria de nuevos suelos destinados a actividades económicas dentro del horizonte de vigencia de la Revisión de NN.SS.

II.4.2. Otros criterios a tener en cuenta para la cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas.

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 de P.T.S. de actividades económicas mencionado 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 solo 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.

III.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

III.1. Estrategia de evolución urbana y de la ocupación del suelo.

En coherencia con los objetivos básicos de sostenibilidad a los que se ha hecho referencia en el apartado II.1, el Plan General propone una estrategia de evolución urbana basada en priorizar la reutilización de los suelos ya ocupados, y en la administración de los recursos de suelo existentes de manera que se incorporan a los usos urbanos sólo aquellos que resultan estrictamente necesarios en función de las necesidades detectadas, y siempre aquellos que se encuentran en contigüidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Así, de las 16,5 Ha. de suelo no urbanizable que se reclasifican en las áreas de Sorozar, Agaraitz-2, Soroaundi, Arratzain, Aldapeta parkea y Elizalde, sólo los 20.482m² incluidos en esta última y los 11.000 m² incorporados a la de Arratzain, pueden considerarse realmente “arrebataados” a su condición natural ya que el resto, o bien se conserva como parque como los 22.000 m² de Aldapeta parkea o los 9.300 m² en Soroaundi, o bien se encuentran mayoritariamente ocupados aunque de forma irregular por actividades de carácter urbano como los 26.300 m² de Sorozar, o bien son suelos que se encuentran “de hecho” incorporados al ámbito urbano desde que la ejecución en el año 1995 de la variante de la N-1 los segregase radicalmente de su entorno rural, como es el caso de los suelos que integran las áreas de Agaraitz-2, y Soroaundi con 29.500 m² y 47.000 m² respectivamente.

El resto de los suelos que soportan los nuevos desarrollos urbanos que el Plan propone, ostentan bien la condición de urbanos en el planeamiento general vigente, como la mayor parte de los 35.000 m² del área de Otsabi, o bien la de urbanizables como los 11.300 de Txermin-2, los 57.000 m² de Akolodi, o los 40.000 m² del área de Sacem

En lo que al ámbito rural se refiere, la estrategia que el plan propone es de continuidad con la del planeamiento general vigente y en ese sentido se mantienen las mismas o similares medidas de protección de los valores ambientales y productivos, y el control estricto de la ocupación de suelo por la edificación vinculada a los usos autorizados.

El modelo resultante de tal estrategia de ocupación se caracteriza en primer lugar por la consolidación de una estructura urbana bipolar: Villabona-Amasa, cuya articulación, siempre difícil a causa de la topografía que separa ambos asentamientos, se pretende mejorar mediante la nueva conexión viaria Otsabi-Amasa y la ampliación del vial existente. También debe jugar un importante papel en tal sentido la disposición del nuevo parque de Aldapeta como elemento urbano conector entre ambos polos.

El segundo rasgo característico es el diverso carácter de ambos núcleos, que responden a densidades edificatorias muy diferentes en razón a su distinta naturaleza: densidad baja en Amasa, en coherencia con los rasgos tipológicos y morfológicos que caracterizan el asentamiento histórico, y densidades altas en Villabona, en continuidad con el modelo heredado, e inevitable dadas las disponibilidades espaciales de un territorio radicalmente constreñido entre el río Oria y la autovía N-1.

Por otra parte, la propuesta de desarrollo residencial en el área de Otsabi contribuirá a dotar de una mayor coherencia al conjunto del tejido urbano, en la medida en que cubre el vacío que en la actualidad se interpone entre el casco urbano de Villabona, y el crecimiento de bajo desarrollo de Otsabi Gaina primero y el enclave dotacional de Arratzain después. También en esta línea de profundización en la coherencia del tejido urbano, el desarrollo residencial propuesto para el área de Sacem contribuirá a deshacer el efecto barrera que tradicionalmente ha representado el río Oria, transformándolo en un espacio urbano principal que aguas abajo se comparte con el vecino municipio de Zizurkil.

III.2. Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, diferenciando en el suelo urbano las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 1, artículos 10 y siguientes de la LSUPV. El Plan no incorpora la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, por lo que la totalidad del suelo urbanizable se adscribe a la de urbanizable sectorizado.

En general se incluyen dentro del suelo urbano consolidado las áreas ya consolidadas por la edificación, sobre las que no se plantean otras propuestas que las del mantenimiento, sustitución y, en su caso, ampliación de las edificaciones, mientras que se incluyen dentro de la categoría de no consolidados aquellos suelos que integran las unidades de ejecución que el plan delimita, o aquellas áreas que deben ser objeto de ordenación pormenorizada mediante la redacción de planes especiales de ordenación urbana, y que constituyen las propuestas de nuevos desarrollos residenciales del Plan: Las áreas de Sacem, Otsabi y Elizalde.

La inclusión del Área de Sacem en la categoría de suelo urbano no consolidado no ofrece lugar a dudas, en la medida en que se trata de la reconversión para usos residenciales de suelos que en la actualidad se encuentran ya ocupados por las edificaciones industriales desarrolladas en torno al primer asentamiento de la fábrica que da nombre al conjunto. En lo que a las áreas de Otsabi y Elizalde respecta, los desarrollos propuestos se formulan como ampliación de los suelos urbanos preexistentes en Otsabi y el casco de Amasa respectivamente, de manera que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado "B" del Art. 11 de la LSUPV en lo relativo a la ocupación por la edificación actual de, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanísticas propuesta.

Así, en el área de Otsabi se contabiliza en la actualidad una superficie ocupada por la edificación que asciende a 3.050 m², de la cual se consolidan 1.213 m² en la nueva ordenación propuesta, que supone a su vez la ocupación de otros 2.751 m², como máximo. La ocupación resultante de dicha ordenación asciende pues a 3.964 m², inferior por lo tanto al 50% de incremento con respecto a la ocupación actual.

El casco de Amasa por su parte presenta una superficie ocupada por la edificación que asciende a 6.927 m², lo que permite un incremento de 3.463 m² dentro de las condiciones establecidas en el citado Art. 11 de la LSUPV. La ordenación propuesta para el área de Elizalde limita la ocupación por la nueva edificación a un máximo de 2.763 m², claramente inferior al incremento límite.

Integran el suelo urbano las siguientes áreas o barrios cuya delimitación y localización se refleja en el plano II.5:

- Alde Zaharra	28.198 m ²
- Erdigune.....	180.290 m ²
Txermin	
Ula	
Altzin	
Fleming	
Oriamendi	
Larrea	
Etxe-Ondo	
Errota	
Arroa	
- Salvadora	22.276 m ²
- Sacem	40.089 m ²
- Amasa Hirigunea.....	25.422 m ²
- Elizalde.....	20.482 m ²
- Aldapeta Auzoa.....	17.600 m ²
- Otsabi.....	35.069 m ²
- Otsabi Gaina	32.597 m ²
- Ubegun	32.986 m ²
- Agaraitz Zahar	2.214 m ²
- Agaraitz.....	37.137 m ²
- Sorrodore	14.608 m ²
- Pikolin.....	25.155 m ²
- Aldapeta parkea	21.917 m ²
- Agaraitz parkea	8.134 m ²
- Indoerreka	10.660 m ²
- Arratzain.....	31.898 m ²
- Autopista N-1	125.223 m ²
- Vías urbanas principales.....	44.256 m ²
- Ferrocarril.....	42.041 m ²
TOTAL.....	798.252 m²

La regulación de los usos y edificaciones en ellos admitidos se establece en el título IV del documento “D. Normas Generales” y en las Normas Particulares de cada una de las áreas.

Integran el suelo urbanizable sectorizado aquellos suelos que no disponiendo de las características propias de los suelos urbanos, se han considerado idóneos como soporte de aquellos usos urbanísticos que deben resolver las necesidades detectadas en materia de crecimiento residencial, y de actividades económicas, así como de los correspondientes dotaciones, equipamientos y servicios.

En coherencia con los objetivos de sostenibilidad que inspiran el presente Plan General, la delimitación del suelo urbanizable se ha planteado desde el doble criterio de restringir su cantidad a la estrictamente necesaria, y de utilizar solamente aquellos suelos situados en posición de contigüidad con las áreas urbanas consolidadas, de forma que su integración con la trama urbana preexistente requiera el menor desarrollo posible de nuevas infraestructuras viarias y de servicios o, en todo caso, contribuyan a la mejora de las ya existentes.

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que integran los siguientes sectores:

- Sorozar.....	26.325 m ²
- Agaraitz-2.....	29.598 m ²
- Soroaundi.....	60.033 m ²
- Txermin	11.303 m ²
- Akolodi	57.495 m ²
TOTAL.....	184.757 m²

Su localización y delimitación se refleja en el plano II-5, y la regulación de los usos y edificaciones en ellos admitidos, en el título IV del documento “D. Normas Generales” y en las Normas Particulares de cada uno de los sectores.

Se han clasificado como no urbanizables aquellos suelos cuya transformación urbanística resulta improcedente por su valor o potencial agrícola, forestal o ganadero, así como por la necesaria protección del patrimonio medioambiental, paisajístico, histórico o cultural que representan.

Tales suelos abarcan una superficie total de 1.678 Has. que representan el 94,43 % de la superficie del término municipal. Villabona presenta la particularidad de que el 71,5 % de la totalidad del suelo no urbanizable es de titularidad pública (1.200 Ha.) y se incluye dentro de la categoría de especial protección.

La regulación de los usos y de la edificación admitidos en el suelo no urbanizable se establece en el título V del documento “D. Normas Generales”, del presente proyecto.

III.3. Estructura orgánica y zonificación global.

La propuesta del Plan General con respecto al esquema estructural básico del término municipal no varía sustancialmente con respecto al del planeamiento vigente, dada la rigidez de los principales elementos que la determinan: la autovía N-1, el trazado del ferrocarril, y el río Oria. No obstante, sobre este esquema básico se plantean algunas intervenciones que, aún sin una gran capacidad transformadora, tienden a conseguir una mejor estructuración del conjunto de usos y actividades. Se trata, en primer lugar de la prolongación del vial de Arratzain hasta su conexión con la rotonda de Txermin, junto al puente del ferrocarril, aprovechando el paso bajo la N-1 ya existente. Tal conexión permeabiliza la barrera que constituye dicha autovía N-1, y permite cerrar un anillo circulatorio de extraordinaria importancia para la mejor integración de los usos y actividades situadas a ambos lados. En la actualidad, tal conexión se produce fundamentalmente a través de un único paso funcionalmente adecuado, existente junto a la embocadura de la vaguada de Otsabi, y de forma precaria y por completo inadecuada, mediante los pequeños pasos habilitados en Txermin y Larrea.

La mejora y adecuación funcional de tales pasos constituye también un objetivo estructural del máximo interés que deberá ser trasladado a la administración sectorial competente, sobre todo en lo que respecta al paso de Larrea, que en la actualidad constituye la única vía “regular” de acceso a los caseríos y explotaciones del diseminado de Larrea y de la zona del caserío Garmendi. Las soluciones viarias estudiadas como alternativas a dicho paso, han sido consideradas inviables por sus desproporcionados impactos, por lo que se considera que su adecuación constituye la única opción razonable.

La segunda intervención que se propone sobre el esquema estructural básico es el nuevo apeadero del ferrocarril en la zona de Sacem, que constituye una apuesta fundamental en el terreno de la movilidad sostenible, teniendo en cuenta los desarrollos previstos en el Área de Sacem y en el sector Akolodi.

La tercera intervención reseñable se dirige también a la permeabilización de la barrera física que en este caso supone el río Oria y consiste en la construcción de un nuevo puente a la altura de la gasolinera de Villabona, y dos pasarelas peatonales aguas abajo. Una junto a la regata de Sorrodore y la otra a la altura del preescolar de Arroa.

El nuevo puente se plantea como condición necesaria para posibilitar los desarrollos previstos en Sacem y Akolodi, y completará el sistema ya constituido por los de Zubimusu y Aduna. Las pasarelas peatonales por su parte, aunque de menor relevancia estructural,

contribuirán a una mejor sutura entre el tejido urbano preexistente y las citadas ampliaciones de Sacem y Akolodi.

La estructura viaria general existente se completa también con el nuevo vial de conexión Amasa-Otsabi, la ampliación del vial de acceso a Amasa, y la rotonda de Otsabi, intervenciones todas ellas necesarias en el escenario de los nuevos desarrollos previstos tanto en Amasa como en Otsabi.

La estructura orgánica del territorio municipal se define también mediante la dotación de Espacios Libres en la que se integran además de los parques existentes en Agaraitz, Salvadora, Etxeondo y Otsabi, los nuevos parques previstos en Aldapeta, cuya estratégica posición contribuirá a la mejor articulación entre los núcleos urbanos de Villabona y Amasa, y Soroaundi. La dotación se completa con el parque rural de Komizar, que sustituyó a los anteriormente existentes en Iruerreketa y Lastur, tras la construcción de la Autovía A-15.

Se incluyen también como elementos definidores de la estructura orgánica del territorio las infraestructuras básicas y los equipamientos. En este capítulo, a los equipamientos existentes el Plan incorpora al Área equipamental de Arratzain, el suelo necesario para la implantación de un centro de bachillerato y propone destinar a equipamiento de carácter supramunicipal el edificio de oficinas y el pabellón histórico de Sacem que en su mayor parte son ya de propiedad municipal.

Sobre la estructura general así definida se establece la zonificación global que consiste en la división del término municipal en zonas a las que se asignan usos globales o preponderantes, se regulan el resto de los usos admitidos, y se establece la intensidad de ambos.

Así, las diferentes zonas de uso global se delimitan en el plano II-1 y son las siguientes:

* **Zonas Residenciales.**

Se dividen a su vez en: Residencial de Casco Antiguo.
 Residencial de edificación abierta.
 Residencial de edificación de bajo desarrollo.

* **Zonas de Actividades Económicas.**

Se dividen a su vez en: Industrial común.
 Industrial especial.

* **Zonas Rurales:**

Se dividen a su vez en: Protección especial.
 Agroganadera.
 Núcleo Rural de Legarreta.
 Protección de aguas superficiales.

* **Sistema General de Comunicaciones:**

Se dividen a su vez en: Carreteras.
 Vías urbanas principales.
 Red ferroviaria.

* **Sistema General de Espacios Libres:**

Se dividen a su vez en: Espacios Libres.
 Cauce fluvial.

* **Zonas de Equipamientos comunitario.**

La definición de tales zonas y la regulación de los usos propiciados y admitidos en cada una de ellas se desarrolla en el título III del Documento "D. Normas Generales" del presente proyecto.

III.4. La ordenación del medio físico y el ámbito rural.

El término municipal de Villabona presenta una extensión de 1.777 Ha., de las cuales el Plan General clasifica como suelo no urbanizable un total de 1.678 Ha. es decir, el 94,43% del total, siendo su rasgo principal y característico que la mayor parte de dichos suelos, el 67,5 %, 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 gran 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 Subsidiarias 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 Amasamendi” 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 suelo 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 Plan General, 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 incorpora determinaciones para 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 posibilita 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, se consideran 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, a las captaciones de agua y a la flora y fauna protegida, en particular el Halcón Peregrino y el Aviador Zapador.

En coherencia con lo anterior, el Plan General identifica como ámbito rural o medio físico natural, el conjunto de los suelos clasificados como no urbanizables del municipio, y reflejados en el plano II.3 del presente documento, y para la consecuencia de los objetivos propuestos se divide en las siguientes zonas globales:

* **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 Leizarán y el Biotopo mismo.

La inclusión del 71,5% 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.

* **Zona Agroganadera.**

Se corresponden 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.

Son suelos que por la combinación de sus características relativas a las pendientes, topografía, calidad del suelo, y estructura de la propiedad, se consideran particularmente

adecuados para la explotación ganadera en general y para la ganadería extensiva en particular, salvo los situados en la vega del Oria, en las que se delimita una subzona específicamente apta para la explotación hortícola intensiva.

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, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, quedan subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención se dedica 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 desarrollen en ellas.

* **Zona de Núcleo Rural de Legarreta.**

Dentro de la estructura territorial del municipio, el área de Legarreta constituye un enclave singular caracterizado por su condición de “fondo de saco” y, hasta hace escasamente tres años, por la dificultad de su acceso a través de un paso a nivel sobre el ferrocarril Madrid-Irun. Tales circunstancias han determinado la existencia de unos ciertos rasgos de identidad como barrio, que se considera necesario reconocer en el contexto de la ordenación urbanística general de municipio, a pesar de la ausencia de una estructura clara como tal barrio o núcleo, y de la precariedad de sus servicios e infraestructuras.

Precisamente para la resolución de tales carencias, resulta necesario dotarse de elementos normativos más eficaces y apropiados que los que proporcionan las ordenanzas generales de aplicación a la zona agroganadera, lo que justifica la delimitación de un núcleo rural de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 29 de la LSUPV que integre los caserío Legargoiena, Legargoiena berri, Juanperezena, Etxaburua, Juanzurienea y Legarbarrena, así como los suelos necesarios para posibilitar la consecución de los objetivos urbanísticos propuestos.

* **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 suponen cambios significativos respecto a la misma.

– 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 seis 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 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. Tales áreas son:

- * Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- * Áreas erosionables o con riesgos de erosión.
- * Áreas de interés paisajístico.
- * Áreas de interés naturalístico.
- * Captaciones de agua.
- * Corredores ecológicos.

La propuesta de intervención en el medio físico y el ámbito rural incluye 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. Tal normativa se establece en el Título V del Documento "C. Normas Generales" del presente proyecto.

III.5. Propuesta de ordenación en relación con la vivienda y los desarrollos residenciales.

III.5.1. Sobre la vivienda.

La capacidad del modelo que el Plan General propone para la adecuada resolución de las necesidades de vivienda, no solo depende de las condiciones de los suelos designados para soportar los nuevos desarrollos residenciales, evaluadas desde los criterios y objetivos generales antes expuestos, sino también y de manera especial, de otros parámetros que en su conjunto resultan los definidores de la política de vivienda que desde el planeamiento se impulse para los próximos años. En tal sentido, la localización espacial o territorialización del nuevo parque de viviendas y su cuantificación, resulta inseparable del posicionamiento con respecto a las siguientes cuestiones:

- * Tamaño mínimo de la vivienda.
 - * Tamaño promedio de las viviendas.
 - * Tipología edificatoria en cada caso.
 - * Porcentaje de viviendas libre y vivienda protegidas.
 - * Medidas en relación con las viviendas vacías.
 - * Medidas en relación con la rehabilitación.
- En relación con el tamaño mínimo de la vivienda cabe considerar en primer lugar las modificaciones operadas en la estructura familiar, que se reflejan en el volumen III del documento de Información-Diagnóstico, y cuyo dato más elocuente es el incremento del 12% en el grupo de familias unipersonales durante el periodo 1991-2001, que alcanzan ya más del 23% sobre el total de grupos familiares, y sólo es superado por el grupo de familias nucleares con hijos que representa el 38,8%. Por otra parte, la experiencia acumulada durante los años de vigencia de la normativa que regula las operaciones de rehabilitación, que se producen principalmente en el área del casco antiguo, pone de manifiesto las ventajas que las viviendas de reducido tamaño tienen para la viabilización de algunas operaciones y, en definitiva, para la consecución de los objetivos urbanísticos que mediante la rehabilitación se persiguen. De todo ello puede deducirse la conveniencia de mantener el tamaño mínimo que las NN.SS. vigentes establecen, 40 m² útiles, pero al mismo tiempo permitir que, con carácter general, en cada edificio el número de viviendas de superficie igual o inferior a 50 m² útiles pueda alcanzar el 50 % del total, frente al 25% que todavía establecen las NN.SS. vigentes; así como rebajar de 75 m² a 55 m² la superficie útil promedio de las viviendas en el Área de Casco Antiguo y en las reformas del resto de las áreas, y a 70 m² de superficie útil en las nuevas edificaciones.
- 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.
- Una vez en vigor la LSUPV, y teniendo en cuenta que los desarrollos residenciales que el Plan ordena se sitúan en suelo urbano no consolidado, con excepción del sector Txermin-2 que se hereda del planeamiento vigente, el objetivo del Plan en lo que a los porcentajes de vivienda libre y vivienda protegida se refiere, se sitúa en

conseguir que como mínimo, el 50% del total de las viviendas ofertadas se adscriba a esta última categoría, lo que teóricamente permitirá cubrir una demanda que en la actualidad puede situarse en el entorno de las trescientas viviendas, tras la adjudicación de las últimas 20 VPO en el área de Fleming sorteadas en el año 2006.

Tal objetivo no se plantea de forma individualizada para todos los desarrollos previstos, sino que se alcanza en el cómputo global, estableciendo porcentajes diferentes en función de las circunstancias y de los objetivos de ordenación para cada uno de ellos.

Así en el área de Sacem, cuyo desarrollo residencial se vincula al realojo dentro del municipio de la actividad industrial que en ella se mantiene, se plantea el cumplimiento de los porcentajes mínimos establecidos en el Art. 80 de la referida Ley para la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, esto es el 40% del total, repartida a su vez en un 20% para viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el 20% restante para viviendas de protección oficial de régimen tasado. En consecuencia, la edificabilidad restante, el 60%, se destina a vivienda libre.

Habida cuenta de que la ordenación del área se plantea en base a una misma tipología de vivienda, el reparto de edificabilidad puede materializarse en una proporción equivalente en lo que al número de viviendas se refiere.

En lo que respecta al área de Elizalde, se plantea la ordenación de la segunda fase del crecimiento del casco de Amasa desde criterios similares a los formulados en las Normas Subsidiarias para la primera, y cuyos principales objetivos pueden considerarse alcanzados. Se propone en este sentido un incremento controlado, y de características tales que se garantice la protección de los valores ambientales y del perfil socio urbanístico que caracteriza al actual asentamiento.

Ello dependerá en primer lugar de la contención de las presiones del mercado sobre el grado de crecimiento, es decir, sobre la cantidad de viviendas programadas y también, y de manera especial, del acierto en la consecución del nivel adecuado de diversidad tanto social como tipológica de las mismas.

Desde tal perspectiva, no se ha considerado conveniente proponer un desarrollo basado en la vivienda protegida, como el que hubiera resultado obligatorio en el caso de clasificar el área como urbanizable, sino una distribución equilibrada entre las edificabilidades destinadas a ambas clases de vivienda, priorizando no obstante la construcción de VPO sobre las viviendas de régimen tasado dentro del paquete destinado a la vivienda protegida. Así se destina un 50% de la edificabilidad a la construcción de vivienda libre, repartiéndose el 50% restante en un 36% de VPO y un 14% de vivienda tasada.

En este caso, y como consecuencia de la diversidad tipológica que se pretende, el número de viviendas no resulta proporcional a la edificabilidad, sino que se distribuye en un máximo de 25 viviendas libres (38% del total) de 163 m² construidos, 29 VPO (44% del total) de 100 m² construidos y 12 viviendas tasadas (18% del total) de 100 m² construidos cada una. La limitación del número de viviendas libres se plantea como condición de ordenación estructural, mientras que el tamaño y por lo tanto el número de viviendas protegidas se remite a la ordenación pormenorizada de acuerdo con la Normativa General aplicable.

En el área de Otsabi, la distribución entre vivienda libre y vivienda protegida se disequilibra ligeramente a favor de estas últimas, con el fin de lograr la paridad global que constituye uno de los objetivos del Plan. Así, el 45% de la edificabilidad se destina a vivienda libre mientras que el resto se distribuye entre el 30% de VPO y el 25% de vivienda tasada. Teniendo en cuenta que, en principio, todas las viviendas responden a una misma tipología de vivienda colectiva en bloque aislado, la distribución de tal edificabilidad puede traducirse en un número proporcional de viviendas para cada uno de las categorías o grupos. De esta manera, del total de 120 viviendas de 100 m² construidos previstas, 54 serían de venta libre, 36 de protección oficial de régimen general y especial, y 30 viviendas de protección oficial de régimen tasado.

El desarrollo pendiente en el resto las áreas residenciales, Salvadora, Fleming y Txermin-2, se incorpora como propuesta del Plan General pero responde, como ya se ha señalado, a las modificaciones del planeamiento general tramitadas y aprobadas paralelamente al proceso de revisión. Las áreas de Fleming y Salvadora

tienen además aprobadas sus respectivos planes de ordenación pormenorizada por lo que sus determinaciones se incorporan íntegramente al presente Plan y, en consecuencia, la distribución que en ellos se establece entre los diferentes tipos de vivienda. El sector Txermin-2, se incorpora también al Plan General en los mismos términos definidos en la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada el 2 de agosto de 2006. No obstante, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la LSUPV, el Plan Parcial que se redacte para su ordenación pormenorizada deberá ajustarse a lo dispuesto en dicha Ley, también en lo que respecta a los estándares de vivienda protegida.

- En lo que respecta a la vivienda vacía se constata que, aunque porcentualmente su número decrece en relación con el total de viviendas, pasando del 22% al 16% en los últimos veinte años, en números absolutos se mantiene estable en torno a las 390 viviendas, lo que apunta en el sentido de una cierta componente estructural dentro del mercado de la vivienda en Villabona y, en cualquier caso, habla sobre la dificultad de intervención en este sentido. Desde luego, las posibilidades de intervención municipal son escasas y se reducen a la colaboración con las iniciativas de otras instituciones con mayor capacidad al respecto, como las que desarrolla el Departamento de vivienda del Gobierno Vasco.

Con todo, cabe señalar que del total de viviendas vacías, el 35% (118 viviendas) se sitúa en el área del casco antiguo que es donde, por lógica, deben concentrarse los esfuerzos en el terreno de la rehabilitación, a través de las inversiones públicas como la que en la actualidad se desarrolla para la peatonalización de Kale Nagusia y el paseo de Ribera dentro del programa Izartu 2004-2008, y a través de las iniciativas privadas de reforma y sustitución. Se considera que por tales vías se pueden incorporar a la oferta global cuando menos la mitad de las viviendas vacías del casco (59 viv).

Finalmente, se incorpora a la normativa General una regulación específica de las operaciones de transformación en vivienda de locales de uso terciario.

III.5.2. Propuestas de intervención en las áreas residenciales.

Para la definición de los objetivos de ordenación y para su posterior gestión y ejecución el suelo que el Plan General clasifica como urbano o como urbanizable, ha sido dividido en Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.). La propuesta detallada para cada una de estas áreas se contiene en su Norma Particular respectiva (Documento "C. Normas urbanísticas particulares"), y en lo que respecta a aquellas que se adscriben al uso predominante residencial pueden resumirse a los siguientes términos:

A.I.U.1. Alde Zaharra.

Con una superficie total de 28.198 m², abarca el ámbito que en el planeamiento vigente se delimita como Casco-Antiguo, y la propuesta de intervención se plantea en términos de continuidad con dicho planeamiento. No obstante se incorporan algunas modificaciones no sustanciales en la normativa que regula los usos y la edificación (Documento C. Título IV) y se delimiten unidades de ejecución para la obtención de los suelos necesarios para la formalización del paseo de ribera entre la Casa Consistorial y el puente de Zubimusu, así como para la definición de la nueva edificación que rematará el casco en su límite norte agrupando solares de kale Berria y kale Nagusia. Se considera que las operaciones de renovación o sustitución de las edificaciones existentes en el Área podrán incorporar al mercado unas 60 viviendas de las que actualmente se encuentran desocupadas.

A.I.U.2. Txermin-2.

Abarca una superficie de 11.303 m² y su delimitación se corresponde con la del sector del mismo nombre delimitado mediante la Modificación de Normas Subsidiarias aprobada definitivamente el 2 de agosto de 2006. El Plan General incorpora los criterios y objetivos de ordenación, así como el resto de las determinaciones urbanísticas de dicho documento. En consecuencia, el desarrollo del área supondrá el remate del actual barrio de Txermin al que aportará un considerable incremento de espacios libres, y un número aproximado de 60 nuevas viviendas, repartiéndose la edificabilidad correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 de la LSUPV.

A.I.U.3. Erdigune.

El Área abarca una superficie de 180.290 m² e integra los diferentes desarrollos urbanos consolidados en torno al Casco Antiguo que tienen su origen en los años 60-70 del pasado siglo. Abarca por lo tanto los barrios de Txermin, Ula, Altzin, donde se habilita la posibilidad de ampliación del ambulatorio, Oriamendi-Larrea, Arroa y Errota, cuyos respectivos planeamientos de desarrollo han sido ejecutados por completo durante el periodo de vigencia de las NN.SS. de 1992.

El barrio de Fleming por su parte, también incluido dentro del Área, se encuentra en la actualidad en fase de ejecución de su planeamiento de desarrollo, que supondrá la incorporación de 30 nuevas viviendas, 20 de ellas de protección oficial y el resto, tasadas.

A.I.U.4. Salvadora.

Presenta una superficie de 22.276 m² y abarca la práctica totalidad de los solares ocupados anteriormente por la empresa textil "Subijana y Compañía", y por la papelera "La Salvadora". Su ordenación se plantea con criterios de continuidad con la estructura urbana del Casco Antiguo y se encuentra en la actualidad en fase de ejecución de su planeamiento de desarrollo, que supondrá la incorporación de 155 nuevas viviendas, 50 de ellas de protección oficial, 29 viviendas de precio tasado, y las otras 76 viviendas en régimen de venta libre. En el capítulo del equipamiento, el desarrollo del área aportará un nuevo frontón cubierto, la habilitación como local público del "aljibe" de Salvadora, y dos locales que el Ayuntamiento pondrá a disposición de diferentes entidades de interés social.

A.I.U.5. Sacem.

Abarca una superficie de 40.089 m² e integra los terrenos comprendidos entre la actual ubicación de la empresa Gráficas Leizaola y la alineación sur del pabellón antiguamente ocupado por la empresa Amco 98 dentro del sector Sacem de las NN.SS. vigentes. Son en la actualidad suelos industriales cuya recalificación se ha condicionado al traslado y realojo dentro del término municipal de las dos únicas empresas que se encuentran activas: la mencionada Gráficas Leizaola y Arteka Caucho S.A. La dimensión del área, su buena posición con respecto al tejido residencial consolidado, y su condición de suelos reutilizados, la sitúan como primera opción de localización del desarrollo residencial dentro de la estrategia del Plan General.

El desarrollo urbanístico del Área exige la ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria, cuyo coste compartirá con el vecino sector Akolodi, e incorporará dos nuevas pasarelas peatonales sobre el mismo. De tal manera se garantizará una correcta articulación del nuevo barrio con los más próximos de Arroa y Errota, y se incorporará definitivamente el río como espacio público dentro del nuevo escenario urbano.

La ordenación del área deberá consolidar y poner en valor el edificio histórico de Sacem, que ya es propiedad municipal en su mayor parte, para su reutilización como equipamiento público preferentemente de carácter supramunicipal.

Por otra parte se plantea complementar el carácter residencial predominante del área con otros usos terciarios o de actividades económicas compatibles que dependiendo de su carácter podrán alojarse tanto en el pabellón de Sacem como en otras edificaciones específicas.

El desarrollo del área supondrá la ejecución de un número aproximado de 350 viviendas repartidas según los estándares y cuantías de protección pública que el Plan General establece para los suelos urbanos no consolidados de acuerdo con el Art. 80 de la LSUPV. No obstante tales aprovechamientos se condicionan al resultado del estudio hidrológico que deberá determinar las condiciones de aplicación en el área del PTS de ríos y arroyos.

A.I.U.6. Amasa Hirigunea.

Abarca una superficie de 25.422 m² y se propone para el área el mantenimiento de sus características como casco urbano y centro referencial del entorno rural de Amasa, de acuerdo con los criterios y objetivos formulados en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado el 30 de julio de 1996 y modificado posteriormente el 2 de agosto de 2006. En la actualidad se encuentran en vías de ejecución las 8 viviendas correspondientes a la

U.E.3 y las 2 viviendas correspondientes a la U.E.2, por lo que restan únicamente las 8 viviendas previstas para completar las previsiones del referido PERI.

A.I.U.7. Elizalde.

Abarca una superficie de 20.482 m². Se propone ordenar 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.

La ampliación del casco se plantea a través de la delimitación de un área de suelo urbano no consolidado, con un aprovechamiento urbanístico que referido al número de viviendas se cifra en 66 viviendas agrupadas en tipologías diferentes según se ha descrito en el apartado III.5.1.

Se incorpora al área el ámbito 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. También se adscribe al sector la obligación de ampliación del vial de acceso a Amasa desde el casco urbano de Villabona, imprescindible para el adecuado servicio del desarrollo urbano no previsto.

A.I.U.8. Aldapeta Auzoa.

Abarca una superficie de 17.600 m², proponiéndose el mantenimiento de las características generales del Área de acuerdo con la ordenación establecida en el Plan Especial de Reforma Interior de Otsabi-Amasa aprobado el 30-XI-93 y su posterior modificación de 14-XI-2000, lo que significa la consolidación del número actual de viviendas existentes.

A.I.U.9. Otsabi.

Abarca una superficie de 35.069 m² y dadas sus buenas condiciones físicas y de accesibilidad, así como su proximidad al casco urbano consolidado, y su condición de suelos reutilizados, 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 propone la afirmación del carácter residencial del área, y su desarrollo como prolongación o ramificación del tejido urbano del casco.

Para ello debe ampliarse la actual delimitación del área, incluyendo 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. Tal objetivo debe ser compatible con el traslado 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.

El desarrollo del área permitirá la construcción de unas 120 viviendas repartidas según se ha descrito en el apartado III.5.1.

A.I.U.10. Otsabi Gaina.

El área abarca una superficie de 32.597 m² y se delimita sobre la base del sector Otsabi-Izarre del Planeamiento vigente, incorporando al este la parcela que contiene la

villa Egunsentia y al oeste y sur las de las casas Sagastiberri y Toki-Alai respectivamente.

Se propone el mantenimiento de las características generales del Área como zona residencial de baja densidad, y la consolidación de la edificación actual, del sistema viario, y de los espacios públicos existentes; admitiéndose únicamente una pequeña ampliación de la casa Sagastiberri con destino a garaje y servicios auxiliares de la vivienda y de la actividad hostelera existente.

A.I.U.26. Agaraitz-Zahar.

El Área abarca una superficie de 2.490 m² y constituye un pequeño enclave residencial caracterizado por su aislamiento y por el desafortunado contraste tipológico y formal de las dos edificaciones existentes: los restos del antiguo caserío Agaraitz-Zahar, y un edificio de vivienda colectiva adosado a su cara norte. Con todo, sus buenas condiciones de accesibilidad, al pie de la rotonda del puente de Aduna, y su posición en el nuevo escenario urbano que se configurará con el desarrollo del área Agaraitz-2, justifican la consolidación de la edificación existente y la reconstrucción del antiguo caserío. En su nuevo contexto urbano tal reconstrucción se plantea sin embargo con características formales y tipológicas más próximas a las edificaciones de vivienda colectiva con objeto de lograr una mejor armonización con la edificación que se consolida.

III.5.3. Cuantificación de la oferta de vivienda resultante.

Para el cómputo del número de viviendas en los nuevos desarrollos propuestos se ha considerado una superficie construida de 100 m²/viv., salvo en el Área de Elizalde que, como se ha señalado, la superficie construida para las viviendas libres se ha fijado como media en 163 m²/viv. Se obtiene así superficies medias útiles de 77-80 m²/viv., salvo para las viviendas libres de Elizalde, a las que correspondería una superficie útil de 125 m² aproximadamente.

Tal como han sido formulados, estos nuevos desarrollos residenciales suponen un total de 536 viviendas distribuidas en:

Área de Otsabi.....	120 viv.
Área de Sacem.....	350 viv.
Área de Elizalde.....	66 viv.

Que se suman a las 245 viviendas procedentes de las modificaciones puntuales de NN.SS. recientemente aprobadas o pendientes de aprobación definitiva en:

Área de Fleming (Erdigune).....	30 viv.
Área de Salvadora.....	155 viv.
Sector Txermin-2.....	60 viv.

Lo que sitúa la oferta global del Plan General en 781 nuevas viviendas.

En lo que respecta al régimen de dichas viviendas, y de acuerdo con lo dispuesto en el Plan sobre el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que establece el Art. 80 de la LSUPV, las viviendas se distribuyen de la siguiente manera:

	Viv. Libres	Viv. Tasadas	VPO	Total
Área de Otsabi	54	30	36	120
Área de Sacem	210	70	70	350
Sector Elizalde	25	12	29	66
Área de Salvadora	76	29	50	155
Área de Fleming	-	10	20	30
Sector Txermin-2	15	12	33	60
TOTAL	380 (49%)	163(20%)	238 (31%)	781

En el caso extremo de que, salvo las viviendas libres de Elizalde, todas las viviendas correspondientes a los nuevos desarrollos propuestos se ajusten a la superficie media útil de 70 m²/viv. que el Plan General establece como mínima, la distribución del número y clases de vivienda sería:

	Viv. Libres	Viv. Tasadas	VPO	Total
Área de Otsabi	60	33	40	133
Área de Sacem	232	78	78	388
Sector Elizalde	25	14	32	71
Área de Salvadora	76	29	50	155
Área de Fleming	-	10	20	30
Sector Txermin-2	15	12	33	60
TOTAL	408 (49%)	176 (21%)	253 (30%)	837

Cabe señalar por último que los “excesos” de edificabilidad con destino a vivienda protegida asignados en las áreas de Elizalde (824 m²(t)) y Otsabi (1.800 m²(t)), con respecto a los mínimo exigidos en el artículo 80 de la LSUPV, permiten justificar la propuesta del Plan en lo que al cumplimiento de dicho artículo se refiere para el conjunto de los nuevos desarrollos residenciales previstos, aunque en las unidades de ejecución programadas para la sustitución de diversas edificaciones del Casco Antiguo, y para la sustitución del caserío Agaraitz Zahar, resulte físicamente inviable la aplicación de los estándares de vivienda protegida que el referido artículo establece.

III.6. Propuesta de ordenación en relación con las actividades económicas.

III.6.1. 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 residenciales, 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 el planeamiento general vigente 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 efectuada, como en la que ahora se propone en el antiguo sector de Sacem para usos mixtos residenciales-actividades económicas (2,5 Has). El reequilibrio se produce mediante la calificación de nuevas áreas de actividades económicas en Sorozar (2,6 Ha), Soroaundi (4,7 Ha) y Agaraitz-2 (2,9 Ha).

III.6.2. Propuesta de intervención en las Áreas de Actividades Económicas.

La propuesta del Plan con respecto a las diferentes áreas de Actividades Económicas puede resumirse de la siguiente manera:

A.I.U.11. Ubegun.

Dispone de una superficie de 45.497 m² y se propone el mantenimiento de las características generales del Área de acuerdo con los criterios y objetivos formulados para la misma por el “Plan Especial de Reforma Interior del Área de Resa”, aprobado el 29 de junio de 1993 y su posterior modificación aprobada el 21 de junio de 2005.

Ocupación de las parcelas vacantes de acuerdo con las precisiones del referido P.E.R.I.

A.I.U.12. Sorozar.

El área abarca una superficie de 26.325 m², y a ella se accede por debajo del ferrocarril en el mismo punto que sirve para el caserío Zabalegi y otros. En la actualidad acoge algunos usos y actividades vinculados a la autoescuelas 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 esa alguno de los terrenos inmediatos. Se consideran particularmente aptos para aquellas actividades económicas que como serrerías prefabricados de hormigón, etc. requieren consumos de suelo más elevados que las actividades industriales tradicionales.

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 criterio general de aprovechamiento de todos aquellos recursos de suelo razonablemente aptos para la localización de algún tipo de actividad económica que en el presente Plan se propone. En cualquier caso la delimitación del área se realiza 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.

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 permitirá un porcentaje de superficie de parcela útil de unos 8.000 m² aproximadamente, lo que supone un 30% del total.

A.I.U.13. Agaraitz.

El área abarca una superficie de 37.137 m², y se propone el mantenimiento de sus características generales, consolidando tanto la edificación como los espacios libres existentes en los mismo términos que el planeamiento general vigente, es decir, manteniendo en situación de fuera de ordenación la parte de los pabellones que invade la franja de 5 m de paso de ribera.

A.I.U.14 Agaraitz-2.

Abarca una superficie de 29.598 m² y está integrada 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. Desde tal perspectiva, y después de haber desechado la posibilidad de su destino residencial debido a las mejores condiciones que para ellos presentan las áreas finalmente propuestas, se considera que constituye una 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 y, con anterioridad, de los suelos ocupados por la papelera "La Salvadora".

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

Se propone la delimitación de un sector de suelo apto para urbanizar de 29.500 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 parcial en dos plantas. Así la ocupación en planta, que se sitúa en el entorno de los 6.000 m², podría posibilitar aprovechamientos edificatorios de más de 12.000 m²(t), dependiendo de la mayor o menor presencia de los usos terciarios.

A.I.U.15. Soroaundi.

El área abarca una superficie total de 60.033 m², de los que 12.762 m² se califican como Sistema General, por lo que únicamente 47.271 m² se vinculan directamente a las

actividades económicas. Además, por sus características topográficas, sólo el 50% de dicha superficie podrá ser acondicionada para la implantación de los usos admitidos, debiéndose mantener el resto como zona verde de protección.

El área se califica como una zona de actividades económicas de carácter especial, como un área de oportunidad para la implantación de aquellas actividades y servicios que a juicio del Ayuntamiento, propietario mayoritario de los terrenos, resulten de interés municipal preferentemente desde la perspectiva general del reforzamiento del papel de Villabona a escala supramunicipal.

A.I.U.16. Sorrodore.

El área abarca una superficie de 14.608 m², y la propuesta 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, y obtener los suelos necesarios para la modificación del sistema viario que permitirá el enlace con la margen izquierda del río Oria, a través del nuevo puente que se vincula a los desarrollos previstos en Sacem y Akolodi.

A.I.U.17. Pikolin.

El área abarca una superficie de 21.917 m² y se propone el mantenimiento de los usos industriales y residenciales a ellos vinculados, así como la redefinición de las condiciones de sustitución de la edificación existente, y las de ocupación de las dos parcelas vacantes.

Se propone asimismo la iniciativa municipal para la finalización de la urbanización general del área, lo que permitirá la regulación del vial de servicio y la habilitación de un paso de ribera sobre la margen derecha del río Oria.

A.I.U.22. Indoerreka.

Abarca una superficie de 10.660 m² vinculados todos ellos a la Estación de Servicio existente, que se consolida con sus actuales características.

A.I.U.18. Akolodi.

Abarca una superficie de 57.498 m² de suelos incluidos en lo que las NN.SS. vigentes delimitan como sector Sacem, y 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 propuesto aguas abajo, pero su proximidad con los asentamiento 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, 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.

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.

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 que con el mismo nombre se plantea en el presente Plan.

El nuevo sector, que se denomina Akolodi como la regata que constituye su límite con el municipio de Anoeta, dispone de una superficie aproximada de 5 Ha. lo que permitirá una implantación aproximada de 22.500 m² de superficie ocupada. No obstante, tales aprovechamientos se condicionan, como en el caso del área de Sacem, al resultado del estudio hidrológico que deberá determinar las condiciones de aplicación del PTS de ríos y arroyos.

III.6.3. Cuantificación de la oferta de suelo destinado a actividades económicas.

De las propuestas de intervención descritas se obtiene el siguiente resultado en lo que a dotación total de suelo destinado a la implantación de actividades económicas se refiere, así como en lo que respecta a las reservas disponibles, referidas a la superficie aproximada de ocupación en planta por la nueva edificación en los nuevos desarrollos propuestos, y a las parcelas edificables vacantes en las áreas consolidadas.

	Sup. total (m ²)	Parcelas vacantes (m ² ocup. en planta)	Nuevas parcelas (m ² de ocup. en planta)
Ubegun	32.986	5.738	
Sorozar	23.325		7.900
Agaraitz	37.137	–	–
Agaraitz-2	29.598		12.011
Soroaundi	47.271		14.181
Sorrodore	14.608	–	–
Pikolin	25.155	1.926	
Akolodi	57.498		20.500
Indoerreka	10.660	–	–
TOTAL	281.238	7.664	56.592

III.7. Propuestas de ordenación en relación con las actividades terciarias.

El papel actual que Villabona desempeña como subcabecera del Área Funcional de tolosaldea se basa en buena medida en la oferta comercial y de servicios, que ocupa al 51,4% de la población activa del municipio, muy por encima de la ocupada en la industria (37,4%), la construcción (9,8%) o el sector primario (1,4%). De acuerdo con los datos obtenidos en el estudio socio-económico elaborado en la fase de Información-Diagnóstico, la evolución del sector tiende hacia un incremento de la implantación de establecimientos de servicios y un estancamiento de la actividad comercial, que se apoya mayoritariamente en el pequeño comercio tradicional cautivo en su propia demanda interna.

Dicho comercio tradicional se concentra principalmente en el ramo de la alimentación, y su tendencia a la baja viene siendo compensada por la apertura de otro tipo de establecimientos.

El estancamiento del sector comercial tiene que ver, por una parte, con el sobredimensionamiento del comercio de alimentación y por otra, con el cambio de hábitos de los consumidores, atraídos por la oferta comercial de las grandes superficies. Frente a tal tendencia, la mejora progresiva del escenario urbano que se viene produciendo como consecuencia del desarrollo urbanístico de las áreas más centrales como Altzin y Larrea, y su consiguiente reurbanización, está directamente relacionada con el incremento de los establecimientos de servicios.

En esta línea se enmarcan también las dos principales iniciativas concretadas durante el proceso de redacción del Plan General. Por una parte, la reurbanización de Kale Nagusia

dentro del programa Izartu 2004-2008, que deberá constituirse en pieza fundamental para la revitalización de la actividad comercial, la regeneración general del casco antiguo, y la recuperación para el conjunto del municipio de uno de sus espacios urbanos más simbólicos y representativos.

En segundo lugar, la modificación de las Normas Subsidiarias en el área de Fleming, ha posibilitado la futura implantación de una superficie comercial de tamaño medio y proyección supramunicipal, que deberá ejercer de elemento dinamizador para el conjunto del sector.

En este contexto, el Plan General no considera necesario ni conveniente corregir las tendencias a la concentración de la actividad comercial en las áreas centrales del casco urbano, pero sí complementarlas, promoviendo la aparición de una oferta más diversificada tanto en su contenido como en su localización.

Tal propuesta se concreta en el nuevo hotel previsto en el área de Sorrodore, junto a la regata del mismo nombre, y en las parcelas para usos terciarios incluidas en las áreas de Agaraitz-2 y Sacem, en los extremos opuestos del futuro casco urbano, en cada una de las cuales se propone una superficie obligatoria aproximada de 3.000 m² (t). La dotación de Agaraitz-2 se dirige más hacia la actividad comercial en general, mientras que la de Sacem se dirige preferentemente a la localización de empresas de servicios y dotaciones de equipamiento en función de las mejores condiciones ambientales de su entorno, y de su más favorable accesibilidad en el contexto del Área Funcional. En el caso de Agaraitz además, se incentiva la implantación de usos terciarios como vía para la materialización de las edificabilidades máximas establecidas.

III.8. 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⁾

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.

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

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 Espacios Libres.

Sobre la red existente se plantean dos líneas de actuación:

a) Ampliación.

- Mediante la incorporación como sistemas locales 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. Corresponderá a los respectivos planeamientos de desarrollo su formalización definitiva.

De los espacios señalados, con carácter de principales espacios libres de uso público, es decir aquellos destinados a la estancia, los juegos o cualquier tipo de actividad social o ciudadana de carácter público, alcanzan una superficie aproximada de 48.500 m².

Además de dichos espacios, y con carácter más específico de zonas verdes, cabe contabilizar otros 14.877 m² repartidos entre los 3.456 m² ya existentes en Errota-Aroa, y los 11.421 m² aproximados que se generarán en los nuevos desarrollos previstos en las áreas de Txermin-2, Agaraitz-2 y Elizalde.

- Mediante la delimitación e incorporación al Sistema General de Espacios Libres 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 queda integrado por las siguientes áreas con sus respectivas superficies aproximadas.

- Aldapeta 21.370 m²
- Otsabi 7.456 m²
- Agaraitz 7.513 m²
- Soroaundi 11.082 m²

- Olaederra	5.088 m ²
- Etxeondo	11.523 m ²
TOTAL	64.624 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:.....	781 viv.
TOTAL:.....	3.239 viv.
Grado de ocupación:	2,5 Hab/viv.
Población potencial:	8.097 hab.
Dotación mínima (5 m ² /Hab):.....	40.487 m ²

No obstante, manteniendo la actual calificación del parque de Komizar, el Sistema General se incrementa en 55.000 m² más, lo que arroja un total de 119.624 m² de parque a razón de 14,77 m² por cada uno de los habitantes potencialmente considerados en el horizonte del Plan General.

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.

El Plan General define las características mínimas que los espacios públicos deban cumplir con respecto a los aspectos señalados.

III.9. 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 y definidores del 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 Plan 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 el equipamiento con mayor proyección supramunicipal con que cuenta el municipio.

Aunque por su propio carácter supramunicipal dependen en buena medida de decisiones que trascienden el marco local, se incorporan a 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 reserva 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 puede plantearse como ampliación del colegio de Arratzain o como centro independiente, aunque parece razonable que, en cualquier caso, se sitúe en la misma zona de Arratzain.

- En relación con el equipamiento sanitario, se habilita la posibilidad de ampliación del ambulatorio de Altzin, sobre el suelo público situado al sur del actual edificio.
- 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, y como ellos de titularidad pública.
- 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 Plan propone, le convierten en candidato idóneo para un planteamiento de este tipo.

El enorme valor que representa para el municipio un recurso tan singular, 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. Se propone a este respecto la reestructuración de los espacios biblioteca-ludoteca, contando para ello tanto con la sala de reuniones situada sobre la biblioteca, como con la ampliación del Kultur Etxea de Kale Nagusia que el Plan Prevee.
- En relación con el equipamiento educativo se constata la necesidad de locales para la ubicación estable y adecuada de los talleres formativos. Se considera que la solución a tal carencia debe ser planteada a nivel supramunicipal, coordinando las necesidades que al respecto se repiten en los municipios colindantes para optimizar los recursos disponibles. En cualquier caso, ya sea como oferta centralizada de nivel supramunicipal, o como oferta parcial y complementaria, los locales municipales de Sacem constituyen una inmejorable alternativa.
- 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, y su localización puede resolverse a través de los nuevos desarrollos previstos en Otsabi, donde se plantea la reserva de una parcela dotacional, o en Sacem, donde un equipamiento de este tipo podría alojarse en la edificación destinada a usos terciarios que la ordenación propuesta prevé.

- 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.

Tales viviendas podrán reservarse en cualquiera de las promociones municipales de vivienda protegida, que necesariamente deberán llevarse a cabo para gestionar las cesiones de aprovechamiento provenientes de los diferentes desarrollos residenciales propuestos. Tales promociones generarán asimismo dotaciones complementarias de locales aptos para resolver necesidades como la señalada de atención de menores, u otras de las ya mencionadas en los apartados anteriores. En este mismo sentido deben ser consideradas las posibilidades que ofrecen los locales municipales ya disponibles o los que en un futuro inmediato vayan a serlo como consecuencia de los diferentes convenios suscritos, o en vías de serlo. Se trata de los locales municipales de Larrea, los que en la actualidad ocupa la asociación de jubilados Biltoki en el barrio de Txermin, o los que en la actualidad ocupa la sociedad Behar-Zana.

- Finalmente se detecta la necesidad de un local con características de ubicación y espacio adecuadas para la instalación de un Gaztetxe o Gazteleku. Por sus particulares características, las condiciones de tamaño y ubicación de este tipo de equipamiento deberían determinarse a través de un proceso de interlocución con el colectivo al que se destina, por lo que la propuesta del Plan queda abierta a este respecto.

III.10. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de comunicaciones.

La red de carreteras del municipio quedó 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. La conexión mejora sustancialmente las condiciones de accesibilidad rodada al Colegio de Fleming, al campo de fútbol, e incluso al área de Otsabi-Izarre, así como a los caseríos 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, a cuyo cargo se imputarán en su caso los costes de su ejecución.

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.

- Ronda de Otsabi.

Se considera imprescindible para dotar de acceso adecuado a la nueva área residencial prevista en Otsabi y se incluye 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 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 queda 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.

Se plantea su ejecución a cargo del Ayuntamiento y para ello deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios ambientales:

- * Utilización del trazado de viario rural ya existente aunque sea más sinuoso y/o más largo. Control sobre los impactos en la vegetación existente. Se identifica la presencia de robledal acidófilo y plantaciones de frondosas, así como una 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 Akolodi.

- 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 en Zizurkil recupera todo su frente como paseo peatonal. Se plantea su ejecución con cargo al Ayuntamiento.

- 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. La intervención se plantea con cargo a la urbanización de Elizalde.

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.

III.11. Propuestas de ordenación en relación con las infraestructuras de servicios:

III.11.1. La red de distribución de agua.

El esquema de suministro de agua está basado tanto en el caso de Villabona como en el de Amasa, en la captación de manantiales que en general, están situados en la parte más alta del término municipal. A lo largo de las conducciones que unen las tomas con los depósitos, se van incorporando nuevas captaciones y en un caso, un sondeo con impulsión.

Este esquema de abastecimiento, habitual en gran parte de los municipios de Gipuzkoa, se ha ido sustituyendo progresivamente por sistemas regulados desde embalses de cabecera. En breve plazo, la solución para Villabona y Amasa será la misma, una vez construida la presa de Ibiur, que alimentará a la comarca de Tolosaldea. Actualmente, está instalada la tubería que conducirá el agua a los depósitos de los municipios.

Respecto a los depósitos de regulación, su capacidad total es un tercio del consumo diario. Para una población de 5700 habitantes, la suma de las capacidades de los depósitos de Villabona y Amasa es 770 m³ y el volumen diario necesario con una dotación de cálculo de 400 /h/d sería 2280 m³.

Con la puesta en marcha del sistema Ibiur, queda garantizado el suministro en alta a Villabona y Amasa, a la primera desde la conducción general de 700 mm. de diámetro y la segunda, con la impulsión de 80 mm. Como parte del proyecto se ha ejecutado un nuevo depósito junto al campo de Arratzain con una capacidad de 3.600 m³. La presión de servicio aumentará en 2 atm, lo que mejorará considerablemente la calidad del servicio.

En Amasa, la capacidad total de los depósitos es 217 m³, en principio suficiente para el suministro de una población de 230 habitantes y para garantizar la reserva frente a incendios. En el caso de una avería en el sistema de impulsión se podrían abastecer los depósitos desde el actual sistema de captaciones.

En cuanto a la distribución, si se exceptúan las conducciones de reciente instalación de fundición dúctil o polietileno de alta densidad, las redes de Villabona y Amasa están formadas con tuberías de fibrocemento o de fundición colada. Es preciso sustituir progresivamente estas conducciones por las de FD y PEAD. Así mismo, el diámetro mínimo a instalar en la red será 100 mm, a fin de garantizar el adecuado servicio de los hidrantes contra incendios. Las bocas de salida de éstos serán las utilizadas por los Servicios Provinciales de Bomberos. Las llaves de corte serán de fundición dúctil con revestimiento elastomérico y asiento elástico.

III.11.2. Red de saneamiento.

Con el actual esquema de la red, todas las aguas residuales se vierten directamente al río Oria, en general a través de tajeas y colectores que recogen otros tramos de la red y en algunos casos con vertidos aislados.

La Diputación Foral de Guipúzcoa está desarrollando la construcción del interceptor general de este tramo del río Oria. El interceptor cuenta con un colector por margen, aguas arriba de Villabona, que provienen de Anoeta e Irura. Este último cruza a la margen izquierda frente a Etxeondo auzoa, para continuar por esta margen a lo largo del término municipal de Zizurkil.

Las aguas residuales del área comprendida entre el puente de Sacem y Etxeondo, se recogerán en el interceptor en el cruce anteriormente citado y en el ramal secundario que se construirá en la margen derecha, entre el puente y las escuelas Fleming. Este

ramal cruzará el río en este último punto. En los dos casos los colectores tienen un diámetro de 80 cm.

La zona que va desde el Polideportivo hasta Txermin, en el extremo de Kale Berri, se recogerá en un nuevo colector de 100 cm. de diámetro, a construir a todo lo largo de Kale Nagusia hasta su confluencia con Kale Berri, donde cruzará a la margen izquierda para desaguar al interceptor.

Con la construcción de este interceptor, quedarán eliminados los vertidos al cauce del río Oria, exceptuando algún desagüe aislado del casco y la zona industrial de Agaraitz. Esta última deberá resolverse con la construcción de un ramal que deberá conectarse al interceptor general.

El sistema, al ser unitario, obliga a la construcción de dos aliviaderos de tormentas, uno aguas arriba, en el Área de Pikolin y el segundo en la unión de Kale Nagusia y Kale Berri. Estos aliviaderos vierten el caudal excedente al río en caso de lluvia, pero estos vertidos tienen un elevado grado de dilución. Los aliviaderos, en función de sus dimensiones, pueden actuar también como decantadores de los sólidos que llevan en suspensión las aguas pluviales. De este modo se limitan los diámetros del interceptor y colectores secundarios.

En el caso de Amasa, será precisa la construcción de un colector que recoja los vertidos de la cuenca de Otsabi y los conduzca a la red de Villabona, eliminándose de este modo las aguas negras en la regata.

Las conducciones de la red en general de hormigón, de diámetros superiores a 30 cm, aunque hay numerosos ramales de diámetro inferior. Las tuberías de más reciente instalación son de PVC, hasta 500 mm. de diámetro. Siguiendo los criterios aplicados en las zonas en las que se han realizado obras de reurbanización, se propone que los conductos unitarios se vayan sustituyendo por redes separativas, cuando se lleven a cabo mejoras de servicios y pavimentaciones.

Las tuberías deberán tener un diámetro mínimo de 30 cm. Las juntas deberán ser de enchufe-campana con aro de estanqueidad. El material será en general, hormigón vibro-centrifugado armado y PVC clase SN4, pudiendo utilizarse en casos que lo aconsejen, fundición dúctil, PEAK y poliéster SN 5000. Todos los encuentros entre colectores y vértices de cambio de dirección en planta y perfil, deberán ser registrables, por medio de una arqueta de hormigón armado, de 0,90 x 0,90 m. de dimensiones mínimas.

III.11.3. Red de energía eléctrica.

Las actuales canalizaciones aéreas y grapadas a fachadas, deberán ser sustituidas progresivamente, por canalizaciones subterráneas registrables. Así mismo, se eliminarán las cajas de corte de fachada y en su lugar las acometidas se harán interiormente desde un cuarto de contadores. Los diámetros y material de las canalizaciones, las dimensiones de los registros, los refuerzos de los tubos, etc, seguirán las prescripciones del Reglamento electrotécnico en vigor y los criterios de las compañías explotadoras.

III.11.4. Red de telefonía.

La red está formada por una canalización principal subterránea, alojada bajo el antiguo trazado de la NI, de la que derivan a través de cámaras de registro, las canalizaciones que dan servicio a los barrios de ambos lados de Kale Berri. La canalización, que atraviesa la totalidad del término municipal, da servicio al área urbana, a los edificios y a las zonas industriales de Agaraitz y Pikolin. En Kale Nagusia, la canalización está en su totalidad grapada a la fachada. En el resto, las canalizaciones son subterráneas y de los registros, salen las acometidas a los edificios que se distribuyen por las fachadas. En los planos de telefonía se reflejan las líneas subterráneas y el emplazamiento de las cámaras y registros.

En la falda Amasa, la canalización es subterránea en la zona de nueva edificación de Aldapeta. En el resto las líneas son aéreas con algunos tramos de canalización subterránea.

Como en el caso de la energía eléctrica, se sustituirán las actuales líneas y acometidas aéreas en zona urbana, por canalizaciones subterráneas desde las que se harán las acometidas al interior de los edificios. La obra civil de estas instalaciones se hará conforme a las normas de las compañías explotadoras.

III.11.5. Red de alumbrado.

La instalación de la red es, en general, correcta y se adecua a la estructura urbana. En Kale Nagusia se deberá renovar la actual instalación, modificando el tipo y disposición de las luminarias y eliminando las canalizaciones aéreas y grapadas, cuando se acometan las obras de reurbanización de dicha calle. En el resto de las zonas se instalarán progresivamente luminarias con cubierta superior, para evitar la contaminación lumínica.

La instalación del alumbrado público cumplirá tanto en lo relativo a las canalizaciones como a los puntos de luz, las prescripciones del Reglamento electrotécnico vigente y del Servicio Provincial del Departamento de Industria.

III.11.6. Red de distribución de gas.

La red de distribución de gas está instalada a todo lo largo de la zona urbana de Villabona, desde Txermin hasta Etxeondo. La red se extiende al área de Otsabi, por medio de una derivación desde Kale Berri que atraviesa la autovía por el paso inferior. Las canalizaciones son subterráneas de PEAD para gas, de 90 y 63 mm y las acometidas a las viviendas, del mismo material y 32 mm de diámetro.

Por otra parte existe una canalización de gas en alta que atraviesa la zona urbana. La tubería va adosada muro de la autovía, desde el acceso a Amasa hasta Etxeondo y continúa hacia Irura, a lo largo de la autovía. En el extremo opuesto, cruza Kale Berri y se prolonga a través de Kale Nagusia hasta Salvadora, donde cruza el río a la margen izquierda, al polígono de Ubare de Zizurkil. Bajo el cruce de la autovía, sale un ramal que se prolonga a lo largo de Amasa. El diámetro de la conducción es 6 pulgadas.

Las nuevas conducciones cumplirán tanto en lo relativo a la obra civil, como en la instalación de las conducciones las prescripciones de las compañías explotadoras.

III.12. Propuestas de ordenación en relación con la movilidad y el transporte.

III.12.1. 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 infrutilización 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.

III.12.2. 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, 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 130 plazas de aparcamiento destinados a cubrir las necesidades de los residentes en las áreas próximas, particularmente en el Casco Antiguo.

En ésta misma línea, aunque con menor grado de eficacia dada su posición, están las plazas que deberán aportar los desarrollos previstos en Txermin-2 y Otsabi. 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.

III.13. 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 del Plan General 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 Plan 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-Sacem-nuevo puente previsto a la altura de la gasolinera en Villabona, la posibilidad de un nuevo puente sobre el río Oria a la altura del puente de hierro, y al planteamiento de intervención en el puente de Zubimusu que finalmente se acuerde entre las instituciones implicadas.
- La aplicación de medidas a favor de la movilidad sostenible para el conjunto Villabona-Elbarrena, dentro de las cuales resulta particularmente relevante la estratégica posición de la estación del ferrocarril, así como del aparcamiento a ellas asociado, ambos en Zizurkil.
- El dimensionamiento conjunto Villabona-Zizurkil del parque residencial así como de los suelos destinados a actividades económicas, dentro de las previsiones que para el área funcional de tolosaldea pueda definir el PTP actualmente en fase de avance.
- Asimismo se plantea la conveniencia de que los municipios de Villabona y Zizurkil profundicen en el desarrollo de la gestión mancomunada del equipamiento deportivo, que en la actualidad se concreta en el polideportivo Olaederra, y que en el futuro cabría ampliar el campo de fútbol de Arratzain y a las previstas piscinas descubiertas en Zizurkil.

También se considera de interés la coordinación para la planificación en materia de equipamiento educativo, tanto reglado (Ikastola, Colegio público, etc.) como en relación con los módulos o talleres formativos no reglados.

En relación con el municipio de Irura la coordinación resultará imprescindible para el establecimiento del vial de conexión urbano Villabona-Irura, todavía en fase de estudio por parte del Departamento de carreteras de la Diputación Foral y, juntamente con este municipio y el de Anoeta debería compatibilizarse la planificación y el desarrollo del conjunto de los suelos de la vega del Oria en la hipótesis del modelo propuesto en el avance del PTP del área funcional de Tolosaldea.

III.14. Organización temporal de la ejecución del Plan General.

La estrategia de evaluación urbana y de la ocupación del suelo que el Plan General propone, se basa en la reutilización de suelos ya integrados en la trama urbana existente, o en la ocupación de nuevo suelo en continuidad con la misma. De esta manera los desarrollos urbanos previstos no resultan dependientes entre sí, ni precisan por lo tanto de programación que las vincule, con excepción de las áreas de Sacem y Akolodi cuya ejecución deberá simultanearse, tanto para permitir el traslado y realojo de las actividades que en la actualidad se ubican en el área de Sacem, como para posibilitar la ejecución del nuevo puente que ambos áreas deberán compartir.

Tampoco la intervención pública en la ejecución de los sistemas generales previstos resulta un condicionante decisorio para la viabilidad de las diferentes propuestas, por lo que corresponderá al Ayuntamiento priorizar tales objetivos de acuerdo con sus disponibilidades y con la capacidad de concertación con otras administraciones públicas. Concretamente deberá priorizarse el acuerdo con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral para la ejecución del previsto vial urbano de enlace Villabona-Anoeta, que lleva aparejada la

solución de acceso sur a Villabona desde la N-1 y la rotonda que permitirá la conexión entre ésta y el nuevo puente antes citado.

No obstante lo dicho, las Normas particulares establecen los plazos en los que los particulares pueden asumir la iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo y de los programas de actuación urbanizadora, en las áreas cuya ejecución se plantea a través de sistemas de ejecución privada, que son todos menos la de Soroaundi, lo que en sí debe garantizar el control temporal de su ejecución.

III.15. Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Con fecha 5 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Villabona solicitó del órgano ambiental competente la emisión del Informe preliminar de Impacto Ambiental (ECIA), acompañando a dicha solicitud el documento de Avance y su correspondiente Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. El referido informe no ha sido emitido por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 9 del Decreto 183/2003 de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, la elaboración del Plan General se ha realizado de acuerdo con los contenidos propositivos del ECIA, según se justifica en el documento "B. Evaluación del impacto ambiental y justificación de la adecuación de la ordenación a los principios de sostenibilidad".

III.16. Catálogo.

Sin perjuicio de su carácter de documento independiente, el presente Plan General incorpora el documento "E. Catálogo del patrimonio de interés Arqueológico, Arquitectónico y etnográfico", con la finalidad y contenidos que establece el Art. 76 de la LSUPV, para que sea tramitado y aprobado simultáneamente con el mismo.

Para su inventario y protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológica.
- Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deben ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- Otros bienes y elementos objeto de protección como espacios o zonas de interés y elementos de carácter etnográfico, ornamental o natural.

IV.- CUADROS DE RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

1.- Clasificación del suelo.

Clase de suelo	Superficie (Ha)	% Superficie Total
Suelo urbano consolidado	65,61	3,69
Suelo urbano no consolidado	14,21	0,80
Total Suelo urbano	79,82	4,49
Suelo Urbanizable	18,47	1,04
Suelo no urbanizable	1.678	94,43
TOTAL	1.777 Ha.	100 %

2.- Zonificación Global.

ZONA	Superficie (m ²)	% Superficie Total
Residencial R1. Casco Antiguo	28.198	7,65
Residencial R2. Edificación Abierta	268.918	72,95
Residencial R3. Bajo desarrollo	71.511	19,40
TOTAL RESIDENCIAL	368.627	
Industrial I1. Común	223.520	82,55
Industrial I2. Especial	47.261	17,45
TOTAL AA.EE.	270.781	
Rural Ru1. Protección Especial	11.951.864	75,66
Rural Ru2. Agroganadera	3.895.075	24,66
Rural Ru3. Núcleo Rural Legarreta	15.242	0,10
Rural Ru4. Protección Aguas Superficiales.	353.138	2,23
TOTAL RURAL	15.796.230	
S.G.C.1. Carreteras	125.223	16,55
S.G.C.2. Vías Urbanas	83.687	11,06
S.G.C.3. Carreteras locales	405.930	53,66
S.G.C.4. Caminos rurales	91.185	12,05
S.G.C.5. Red Ferroviaria.	50.436	6,68
TOTAL S.G. Comunicaciones	756.461	
S.G.E.C.1. Espacios libres	126.791	48,12
S.G.E.C.2. Cauce fluvial	136.722	51,88
TOTAL S.G. ESPACIOS LIBRES	263.513	
E.C. Equipamiento Comunitario Arratzain	31.898	
S.G.I.S. Sistema general de infraestructuras de servicios	Sup. aprox.: 31.898	

3.- Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.)

Denominación	Superficie (m ²)	Régimen de desarrollo urbanístico
1. Alde Zaharra	28.198	Ejecución directa
2. Txermin-2	11.303	Plan Parcial
3. Erdigune	180.290	Ejecución directa
4. Salvadora	22.276	Ejecución directa
5. Sacem	40.089	Plan Especial de Ordenación Urbana
6. Amasa Hirigunea	25.422	Ejecución directa
7. Elizalde	20.482	Plan Especial de Ordenación Urbana
8. Aldapeta Auzoa	17.600	Ejecución directa
9. Otsabi	35.069	Plan Especial de Ordenación Urbana
10. Otsabi-Gaina	32.597	Ejecución directa
11. Ubegun	32.986	Ejecución directa
12. Sorozar	26.325	Plan Parcial
13. Agaraitz	37.137	Ejecución directa
14. Agaraitz-2	29.598	Plan Parcial
15. Soroaundi	60.033	Plan Parcial
16. Sorrodore	14.608	Ejecución directa
17. Pikolin	25.155	Ejecución directa
18. Akolodi	57.498	Plan Parcial
19. Aldapeta Parkea	21.917	Ejecución directa
20. Agaraitz Parkea	8.134	Ejecución directa
21. Arratzain	31.898	Plan Especial de Ordenación Urbana
22. Indoerreaka	10.660	Ejecución directa
23. Autovía N-1	125.223	Ejecución directa
24. Vías urbanas	44.256	Ejecución directa
25. Ferrocarril RENFE	42.041	Ejecución directa
26. Agaraitz Zahar	2.490	Ejecución directa

4.- Cuantificación estimada de la oferta de viviendas (100 m²(t)/viv.)

	Viv. Libres	Viv. Tasadas	VPO	Total
Área de Otsabi	54	30	36	120
Área de Sacem	210	70	70	350
Sector Elizalde	25	12	29	66
Área de Salvadora	76	29	50	155
Área de Fleming	-	10	20	30
Sector Txermin-2	15	12	33	60
TOTAL	380 (49%)	163 (20%)	238 (31%)	781

5.- Cuantificación estimada de la oferta de suelo destinado a Actividades Económicas.

	Sup. total (m²)	Parcelas vacantes (m² ocup. en planta)	Nuevas parcelas (m² de ocup. en planta)
Ubegun	32.986	5.738	
Sorozar	23.325		8.000
Agaraitz	37.137	-	-
Agaraitz-2	29.598		12.011
Soroaundi	47.271		14.181
Sorrodore	14.608	-	-
Pikolin	25.155	1.926	
Akolodi	57.498		22.500
Indoerreka	10.660	-	-
TOTAL	281.238	7.664	56.592

6.- Sistema General de Espacios Libres.

Denominación	Superficie
Parque de Aldapeta	21.370 m ²
Parque de Otsabi	7.456 m ²
Parque de Agaraitz	8.105 m ²
Parque de Soroaundi	11.082 m ²
Parque de Olaederra	5.088 m ²
Parque de Etxeondo	11.523 m ²
Parque rural de Komizar	55.000 m ²
TOTAL	119.624 m²
Estándar resultante sobre la población potencial en el horizonte del Plan General	14,77 m ²

7.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Uso	Identificación	Superficie m ²
Educativo / Deportivo	Zona Ec. Arratzain	31.898 (z)
	Instituto Erniobidea	5.691 (P) / 5.552 (c)
	Reserva Centro bachiller	10.000 (p)
	Campo de fútbol	13.359 (p)
Educativo	Guardería Seaska	639 (c)
	E.P.A.	180 (c)
	Musika-Eskola	780 (c)
	Ikastola Centro	1.315 (c)
	Ikastola Txermin	2.628 (P) / 3.213 (c)
	Preescolar Fleming	1.250 (P) / 1.210 (c)
Deportivo	Frontón Amasa	1.025 (c)
	Frontón Salvadora	750 (c)
	Polideportivo Olaederra	6.637 (c)
Institucional	Casa Consistorial	888 (c)
Sanitario	Ambulatorio Altzín	939 (c)
Asistencial	Biltoki (C. Jubilado)	250 (c)
	Santiago Egoitza	2.069 (p) / 2.183 (c)
Socio cultural	Kultur Etxea. Amasa	1.303 (p) / 551 (c)
	Biblioteca	600 (c)
	Aljibe Salvadora	265 (c)
	Sala Exposiciones	150 (c)
	Casa Subijana (Mintzola)	1.200 (c)
Recreativo	Cine Gurea	962 (c)
Religioso	Iglesia S. Martín de Tours	822 (c)
	Iglesia Sagrado Corazón	850 (c)
Servicios públicos	Cementerio	3.388 (p)
Disponible	Oficinas Sacem	666 (c)

Z. Superficie Zonal.

P. Superficie de Parcela.

C. Superficie Construida.

A. Uriarte I. Bolibar A. Errasti R. Errazkin Arquitectos.

J. Landa, Abogado

Pasaia, Abril 2007

DOCUMENTO B. Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

ÍNDICE

1.- Antecedentes.....	53
2.- Valoración ambiental de la ordenación propuesta en la fase de Avance.....	53
3.- Ajuste de la ordenación propuesta en el Plan General a la valoración ambiental del ECIA. .	54
4.- Contenido del Informe Preliminar.....	55
5.- Justificación del cumplimiento del Informe Preliminar.....	55
5.1. En relación con la información complementaria que debe incluirse en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.....	55
5.2. En relación con las consideraciones ambientales generales.....	55
5.2.1. Normas Generales de Protección Ambiental.....	55
5.2.2. Ruido.....	55
5.2.3. Suelos potencialmente contaminados.....	56
5.2.4. Márgenes de ríos y arroyos.....	56
5.2.5. Catálogo.....	56
5.2.6. Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.....	57
5.3. En relación con las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable.....	57
5.3.1. Delimitación y calificación.....	57
5.3.2. Protección de la actividad agroganadera.....	57
5.4. En relación con las determinaciones relativas al Suelo Urbano y Urbanizable.....	58
5.5. En relación con las determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones.....	60
5.5.1. Itinerarios ciclistas.....	60
5.5.2. Intervenciones en la red viaria.....	60

ANEXO I. Informe preliminar de impacto ambiental.

ANEXO II. Documentación complementaria a la ECIA de la Revisión de Normas Subsidiarias de Villabona.

DOCUMENTO B. Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

1.- Antecedentes.

El Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Villabona que ha construido el documento previo al presente Plan General, fue expuesto al público por espacio de tres meses según se ha señalado en el documento "A. Memoria", y juntamente con él fue expuesto el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental correspondiente, redactado por Haizea Ikerketa.

El 5 de junio de 2006, y coincidiendo con el inicio de la exposición pública, el Ayuntamiento de Villabona solicitó del órgano ambiental competente la emisión del informe preliminar de impacto ambiental, acompañando dicha solicitud del citado Avance y su correspondiente ECIA.

Con fecha 28 de junio de 2006, el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa remite al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco la citada documentación, al efecto de ser informada en aquellos aspectos que hay que tener en cuenta en la evaluación de impacto ambiental del planeamiento, con el objeto de su incorporación en el estudio de evaluación conjunta correspondiente.

El informe preliminar solicitado no fue emitido en el plazo establecido por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 183/2003 de 22 de julio por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, se optó por proseguir el procedimiento de elaboración del Plan, incorporando al mismo el contenido propositivo del ECIA.

Redactado el Plan General, y sometido a la consideración del Ayuntamiento con carácter previo a la decisión sobre su aprobación inicial, se ha recibido el Informe Preliminar de Impacto Ambiental el 11 de abril del presente año, cuyos contenidos estaban ya o han sido posteriormente incorporados al Plan como a continuación se justifica.

El texto íntegro del informe preliminar se incorporará como "Anexo I" al presente Documento.

2.- Valoración ambiental de la ordenación propuesta en la fase de Avance.

En su apartado 8.4, el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental plantea la síntesis de examen ambiental de la ordenación propuesta en los siguientes términos:

Las alternativas generadas en el proceso de Revisión de normas se refieren a los crecimientos urbanísticos de carácter residencial o de implantación de actividades económicas descritos a continuación:

En cuanto a los desarrollos residenciales, las alternativas escogidas de Sacem, Otsabi y Elizalde se consideran apropiadas. Estos desarrollos están integrados en la trama urbana, por lo que cumplen los objetivos de conseguir la compactación de la zona urbana y reducir el consumo de suelo, sobre todo en los dos primeros.

En el caso del sector Elizalde en Amasa el consumo del suelo es mayor, aunque se considera que la propuesta realiza una puesta en valor de la plaza y la iglesia de Amasa obteniendo un impacto cultural positivo.

El área de Legarreta, en la actualidad más accesible desde el centro urbano, presenta un carácter de núcleo rural, con una pequeña explotación agraria de los terrenos que quedan al oeste del ferrocarril, por lo que se considera positivo conservar.

Por su parte, la ubicación del desarrollo planteado en el área de Arratzain se considera demasiado lejano e inaccesible desde el núcleo urbano. En este sentido, el área de Otsabi alberga ya en la actualidad usos urbanísticos y presenta unas buenas condiciones de accesibilidad.

Los desarrollos para actividades económicas obedecen a criterios de necesidad de ampliación de este tipo de usos acorde con el PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales. El Plan, identifica Villabona como municipio de interés preferente para la localización prioritaria

de suelos. En este sentido, el PTP de Tolosaldea, aún en fase de tramitación, aboga por la creación de un espacio de estas características en la Vega del Oria, entre Villabona y Anoeta. Este ámbito se presenta como el único espacio con unas características adecuadas para albergar un crecimiento de este tipo.

Por esa serie de motivos, el Avance presenta el área de Akolodi como la única alternativa real para albergar una nueva área de actividades económicas de entidad, lo cual se considera coherente, aunque habrán de tenerse en cuenta otros aspectos, sobre todo los referentes al riesgo de inundaciones en la Vega del Oria y al valor ecológico del bosque de ribera a esta altura del río.

La propuesta de la creación de otro desarrollo para actividades económicas en Agaraitz se considera apropiada. El área mencionada ha quedado limitada por el vial, antigua carretera N-1, y el ferrocarril, creando un intersticio que tiene preferencia para albergar un crecimiento urbanístico ante la alternativa de expandir la trama urbana en marcha de aceite consumiendo suelos de mayor valor.

El área de Sorozar se considera también apropiada por ser, ya en la actualidad, un área ocupada por una actividad económica.

La valoración global así expresada se complementa con la identificación y valoración de los impactos de las diferentes actuaciones incluidas en el Plan, sintetizadas en el apartado 8.5, y con la propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias desarrolladas en el apartado 6.3 y sintetizadas en el 8.6.

3.- Ajuste de la ordenación propuesta en el Plan General a la valoración ambiental del ECIA.

De las alternativas de ordenación estudiadas en la fase de Avance y evaluadas ambientalmente en el ECIA, a lo largo del proceso participativo han sido descartadas para la propuesta del Plan General aquellas que planteaban nuevos desarrollos residenciales en las áreas de Arratzain y Legarreta, habida cuenta de la existencia de otras opciones más coherentes con los criterios y objetivos generales en materia de consumo de suelo y proximidad a las áreas urbanas consolidadas.

La valoración ambiental sobre el resto de las intervenciones propuestas resulta en todos los casos favorable, según se refleja en la parte antes transcrita de la síntesis del ECIA.

Por otra parte, y en relación con la identificación y valoración de los impactos de dichas intervenciones, el Plan General trasladada a la Normativa General y a las Normas Particulares de cada Área de Intervención Urbanística las determinaciones necesarias para su control y corrección. Así, el Art. 17 de la Normativa General establece que el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta las condicionantes ambientales y justificar las medidas adoptadas para la corrección de los impactos identificados en el ECIA, de acuerdo con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el mismo.

En este mismo sentido, en los artículos 27 y 56 se exige la inclusión en los planes y proyectos del programa de supervisión vigilancia e información, con los contenidos establecidos en el apartado 7 del ECIA, debiéndose justificar su cumplimiento por parte de la dirección de la obra como condición necesaria para la recepción de la urbanización o la concesión de licencia de primera ocupación, según sea el caso.

El artículo 12 de la Normativa General por su parte, establece los criterios y directrices de carácter ambiental para la redacción del planeamiento de desarrollo, de acuerdo con los criterios y objetivos generales de ordenación, y con lo que al respecto plantea el apartado 6.3.4 del ECIA.

También, y dentro del Título VI de la Normativa General que trata, entre otras cuestiones, control ambiental, se han incorporado las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que deben exigirse en la fase constructiva de cualquier tipo de intervención, en la línea de lo establecido en el apartado 6.3.2 del ECIA.

Finalmente, cabe señalar que el entramado normativo que regula la intervención sobre el medio físico y el entorno rural, se ajusta a los criterios de ordenación y protección que establecen las DOT, proponiéndose una zonificación acorde con la categorización que en dichas directrices se establece, y una regulación de los usos en consonancia con su matriz para la ordenación del medio físico.

4.- Contenido del Informe Preliminar.

En su parte dispositiva, el informe preliminar de impacto ambiental se estructura en cinco apartados y un Anexo, que hacen referencia a los siguientes contenidos:

- 1.- Información complementaria que debe incluirse en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA).
- 2.- Consideraciones ambientales generales.
- 3.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable.
- 4.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable.
- 5.- Determinaciones relativas al Sistema General de comunicaciones.

Anexo I. Criterios de sostenibilidad en lo que se refiere a la urbanización, la ordenación especial de las edificaciones y las condiciones de las edificaciones a ejecutar.

5.- Justificación del cumplimiento del Informe Preliminar.

Señala el informe preliminar que “el análisis de la revisión de Normas Subsidiarias llevada a cabo por el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se considera en general correcto, aunque, en este informe preliminar, se solicita información adicional en lo que se refiere a algunos aspectos del análisis del suelo no urbanizable y al programa de supervisión”.

Señala además que el Plan General y su correspondiente estudio de evaluación conjunta tendrán que ser readaptados en función del grado de detalle que deben tener la totalidad de las determinaciones del Plan General a lo largo de su tramitación, y teniendo en cuenta las consideraciones que el propio informe recoge en los cinco apartados antes reseñados.

Procede por lo tanto justificar la adecuación del Plan a tales consideraciones y en tal sentido cabe señalar:

5.1. En relación con la información complementaria que debe incluirse en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El presente documento incorpora como Anexo II, el titulado “Documentación complementaria al Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión de Normas Subsidiarias de Villabona”.

5.2. En relación con las consideraciones ambientales generales.

5.2.1. Normas Generales de Protección Ambiental.

El documento “D. Normas Generales” del Plan General, incorpora en su Título VII las Normas Generales de Protección Ambiental con el fin de establecer las bases para la eficaz protección ambiental del municipio. Dado el carácter transversal de las políticas integrales de protección ambiental, su articulación normativa resulta técnica y jurídicamente compleja, en la medida en que afectan al conjunto de la vida municipal y no sólo al ámbito del planeamiento urbanístico.

Así, el contenido de dichas Normas de protección ambiental es de carácter indicativo, y deberá ser desarrollado posteriormente mediante la ordenanza u ordenanzas municipales adecuadas. Correspondiendo al Ayuntamiento decidir sobre el momento y la forma más adecuada para su aplicación, en función de la disponibilidad de los medios técnicos y económicos adecuados, sin los cuales una iniciativa de tal naturaleza resulta inviable.

5.2.2. Ruido.

El documento “D. Normas Generales” del presente Plan General incluye en el capítulo segundo de su Título VI, una serie de exigencias de control ambiental y, entre ellas, la de elaboración de un mapa estratégico del ruido que entre otros aspectos estudie muy especialmente las emisiones procedentes de las infraestructuras de comunicación.

Con independencia de tal exigencia, las Normas urbanísticas particulares de aquellas áreas en las que el propio estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental ha detectado problemáticas de este tipo, las áreas de Sacem y Otsabi concretamente, incorporan la exigencia de estudios acústicos específicos con el nivel adecuado para que los correspondientes proyectos de ejecución puedan adoptar las medidas correctoras necesarias.

5.2.3. Suelos potencialmente contaminados.

Dentro del mismo título y capítulo señalados en el apartado anterior, el artículo 254 recoge el inventario de los suelos contaminados del municipio, que a su vez se refleja en el plano I-4, y establece el procedimiento para la declaración de la calidad del suelo en remisión a lo establecido en el artículo 17.5 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En dicho artículo se incorporan asimismo los principios de la política de suelos contaminados que establece el Art. 83 de la Ley 3/1998 General de protección del Medio Ambiente del País Vasco, y se cumplimenta lo que en relación con las obligaciones que corresponde a los Ayuntamientos, establece el Art. 84.2 de la citada Ley 3/1998.

Asimismo las normas particulares de las áreas de Sacem, Pikolín, Agaraitz y Resa se incluye la advertencia explícita de las obligaciones derivadas de la Ley 1/2005 para aquellas parcelas incluidas en el inventario que recoge el mencionado Art. 254.

Finalmente, en el mismo artículo 254 se recogen las obligaciones del Ayuntamiento en el caso de los cambios de calificación de suelo con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, derivadas de lo establecido en los apartados 1 y 5 del Art. 17 de la Ley 1/2005.

5.2.4. Márgenes de ríos y arroyos.

El Plan incorpora, tanto en su Normativa Urbanística General, como en las Normas Particulares de las áreas de Sacem y Akolodi la exigencia de ordenar sus respectivos ámbitos buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales del río Oria, respetando las determinaciones y distancias establecidas por el PTS de márgenes de río y arroyos de la CAPV, y procurando el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera.

La ordenación de tales áreas deberá supeditarse al resultado del correspondiente estudio hidráulico y, como criterio de partida que se refleja en la ordenación orientativa propuesta en el plano IV.1, no deberá suponer ninguna modificación de los cauces públicos.

El artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales, establece las directrices y criterios de carácter ambiental para la redacción de los Planes Parciales y Planes Especiales, que se refieren tanto a la ordenación misma, como al control de las fases de construcción y urbanización.

5.2.5. Catálogo.

El Plan General incluye como "Documento E" el catálogo del patrimonio de interés arquitectónico, arqueológico y etnográfico, como instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaria e identifica el patrimonio municipal de esta naturaleza, con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa.

Para su protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las zonas de Presunción Arqueológica.
- Patrimonio Histórico Arquitectónico, que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deban ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- Otros bienes de carácter etnográfico, ornamental y natural.

5.2.6. Pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo.

El artículo 17 de las Normas Generales, que hace referencia a las “Medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el planeamiento de desarrollo”, incorpora el contenido íntegro de la exigencia planteada en el apartado 2.7 del informe preliminar en relación con el contenido de los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo, y las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y el programa de supervisión.

5.3. En relación con las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable.

5.3.1. Delimitación y calificación.

El Plan General clasifica el Suelo No Urbanizable de acuerdo con los criterios establecidos en el Art. 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSUPV), y define su régimen de Calificación Global de acuerdo con lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT), tanto en lo que hace a la terminología como en lo que respecta a la matriz de usos permitidos y prohibidos. Las previsiones contenidas en el Avance del PTP de Tolosaldea no han sido incorporadas con carácter normativo dado el carácter puramente orientativo de dicho documento, pero tampoco se han adoptado decisiones de ordenación incompatibles con el mismo.

- En lo que respecta a las medidas protectoras y correctoras para proteger algunos de los aspectos más relevantes del inventario ambiental, a las que hace alusión el apartado 1.1 del informe preliminar, cabe señalar que el Plan General incluye dentro de la categoría de Especial Protección el 67,5% de la totalidad del suelo no urbanizable, y que tal zona se corresponde con la parte alta del municipio y la vertiente del río Leizarán, lo que constituye en principio garantía suficiente para la protección eficaz de los aspectos que se señalan.
- El Plan General incluye la Zona de Protección de Aguas Superficiales cuyo régimen normativo se desarrolla en el capítulo Quinto del Título V de la Normativa General. La zona está integrada por la franja de 15 m a cada lado de las regatas de Aranerreka, Troska, Ibarrola, Otsabi y Ubillus y se grafía en el plano II.1.
- Dadas las características de tales regatas no se ha considerado conveniente incorporar el condicionante superpuesto de “áreas inundables”.
- El plano “II.2. Condicionantes superpuestos a la ordenación” incluye la localización de las captaciones de agua más significativas, cuya protección se regula en el Art. 231 de las Normas Generales. Las captaciones reciben el nombre de: Aranerreka, Igarategi, Eskumeta, Urgoxo, Arlatz, Ibarrola y Kanal.

5.3.2. Protección de la actividad agroganadera.

- El Ayuntamiento de Villabona, en sesión plenaria celebrada el día 5 de junio de 2003 aprobó el Convenio de Cooperación con el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral, con Tolosamendi (Asociación de desarrollo rural de tolosaldea) y con Bio-Lur (Asociación para el fomento de Agricultura Ecológica en Gipuzkoa), para el desarrollo y explotación de una Nekazaritzaldea sobre la finca que constituía el antiguo vivero, con una superficie de 40.760 m².
Su delimitación se recoge en el plano II-2., y dado que se trata de suelos de titularidad pública enclavados a su vez dentro del monte público de Amasamendi, no se ha considerado necesario el establecimiento de una normativa específica de carácter protector dado que tal objetivo, así como el de su hipotética ampliación, depende exclusivamente de las instituciones y organismos públicos que han suscrito el Convenio de Cooperación.
- Las Normas Urbanísticas particulares de las Áreas de Intervención Urbanística que incluyen suelos de alto valor estratégico, incorporan la exigencia de compensar la pérdida de este tipo de suelo mediante la mejora de los terrenos situados en el entorno de la citada Nekazaritzaldea, con las tierras procedentes de la actuación.

- La Normativa de Aplicación en el Suelo No Urbanizable que se desarrolla en el Título V de las Normas Urbanísticas Generales, se plantea sobre dos ejes fundamentales:
 - * Por un lado la aplicación del nivel de protección especial a la totalidad del monte público de Amasa, cuyas 1.122 Ha. constituyen el 63% de la totalidad del término municipal y el 67% de la totalidad del Suelo No Urbanizable, garantizando así un patrimonio medioambiental de gran valor, y el control efectivo de la mayor parte de los usos y actividades relacionados con el medio físico y con la actividad productiva primaria.
 - * Por otro lado, la normativa se articula sobre la figura fundamental del caserío o unidad de explotación, de manera que son las necesidades del caserío como unidad productiva o como vivienda y entorno de las personas a él vinculadas, las que justifican la viabilidad de los diferentes usos y actividades susceptibles de ser implantadas en el suelo no urbanizable.

El conjunto de la normativa presenta pues un carácter netamente proteccionista tanto de los valores medioambientales como productivos del suelo no urbanizable.

5.3.3. Normas Generales de Protección Ambiental referentes al SNU.

- Sobre las Áreas Vulnerables a la contaminación de acuíferos:
 - * El capítulo sexto "Normas complementarias de protección ambiental" del Título V de las Normas Urbanísticas Generales incluye dentro de las medidas protectoras de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos lo dispuesto en el Decreto 390/98 sobre buenas prácticas agrarias.
 - * Asimismo, los artículos 218 y 219 del referido título V que desarrolla la normativa de aplicación en suelo no urbanizable, incorpora las exigencias derivadas del Decreto 14/2004 en la regulación de las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales de los edificios e instalaciones destinados a los diferentes tipos de explotaciones ganaderas.
 - * El capítulo sexto antes mencionado establece las medidas de protección con respecto a las Áreas erosionables o con riesgo de erosión, a las áreas de interés paisajístico, y a las áreas de interés naturalístico.
- No se han detectado áreas inundables en las márgenes de ámbito rural.
- En el capítulo segundo del Título VI de las Normas Urbanísticas Generales se establecen las condiciones de control ambiental con respecto a:
 - * Vertidos a la red de saneamiento (Art. 242)
 - * Movimiento de tierras y escombreras (Art. 193 y 243)
 - * Protección del arbolado (Art. 244)
 - * Áreas erosionables (Art. 231)
 - * Protección de la vegetación (Art. 246)
 - * Protección de la fauna (Art. 247)
 - * Protección del paisaje (Art. 248)
 - * Vertederos (Art. 249)
 - * Protección visual del entorno de carreteras y caminos (Art. 250)
 - * Apertura de pistas y caminos (Art. 197 y 198)
- El artículo 222 de las Normas Urbanísticas Generales incorpora las directrices para el control ambiental de la implantación de invernaderos.

5.4. En relación con las determinaciones relativas al Suelo Urbano y Urbanizable.

- 5.4.1.** Las normas urbanísticas particulares de las Áreas de Sacem y Akolodi incorporan la exigencia de subordinar su ordenación urbanística a la adopción de soluciones

de los riesgos de inundación que permitan mantener el bosque de ribera del río Oria y preservar su papel como corredor ecológico.

Se incorpora asimismo la recomendación de utilizar soluciones de doble cauce en las que el pie de escollera que determine la cota de urbanización se encuentre más allá de las actuales formaciones de vegetación de ribera, las cuales deberán ser jalonadas para evitar su afección durante la fase de obras. Además de las medidas protectoras de la vegetación de ribera, se exige la adopción de aquellas que el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental considere necesarias para preservar el hábitat del avión zapador (riparia riparia).

5.4.2. Las citadas Áreas de Sacem y Akolodi constituyen los dos únicos desarrollos urbanísticos proyectados, en suelo urbano no consolidado el primero y en suelo urbanizable sectorizado el segundo, que se ven afectados por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos del País Vasco. Las Normas Urbanísticas particulares respectivas exigen que los planes de ordenación pormenorizada correspondientes respeten los retiros mínimos que el Plan Territorial establece con respecto a las edificaciones y a la urbanización de dichos ámbitos, y cuenten con el oportuno estudio hidráulico a fin de garantizar la seguridad de los nuevos desarrollos urbanísticos en relación con los diferentes riesgos de inundación.

Finalmente las referidas Normas Particulares y el Art. 12 de las Normas Urbanísticas Generales establecen como condiciones particulares de urbanización, la vegetación de las riberas afectadas, mediante técnicas de ingeniería blanda naturalística que incorporen plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo arbustivo y herbáceo.

5.4.3. El artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales desarrolla los criterios y directrices de carácter ambiental que deben seguirse para la redacción de los Planes Parciales y los Planes Especiales:

- En relación con el suelo.
- En relación con los residuos.
- En relación con el ciclo del agua.
- En relación con la biodiversidad.
- En relación con las molestias, sosiego y salud pública.
- En relación con la movilidad.
- En relación con la construcción y su repercusión:
 - . Sobre la vegetación.
 - . Sobre el aire.
 - . Sobre molestias sosiego y salud pública.
 - . Sobre energía.
- En relación con las obras de urbanización.

También, el Art. 253 establece las medidas correctoras y compensatorias generales para las actuaciones en su fase de construcción. Tales medidas se establecen:

- En relación con el suelo.
- En relación con el ciclo del agua.
- En relación con los residuos y vertidos.
- En relación con la biodiversidad.
- En relación con el sosiego y la salud pública.
- En relación con el patrimonio cultural.

El artículo 254 por su parte regula el régimen urbanístico aplicable a los suelos potencialmente contaminados.

5.4.4. El artículo 3 de las Normas Urbanísticas Generales establece que los documentos del Plan General, y por lo tanto el conjunto de sus contenidos normativos, se interpretarán siempre de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria del Plan.

Dicha Memoria desarrolla en su apartado “II. Propuesta de Ordenación”, los criterios y objetivos básicos de sostenibilidad que de forma pormenorizada ya habían sido descritos en el Volumen I del Documento de Información-Diagnóstico. Tales objetivos se formulan resumidamente como:

- Integración y equilibrio entre el medio natural, rural y urbano
- Ahorro de recursos energéticos y materiales.
- Calidad de vida en términos de salud, bienestar social y comfort.

Y su consecución se plantea desde los criterios que, también resumidamente, pueden ordenarse en cuatro apartados:

- Consideración del suelo como recurso escaso.
- Planificar a favor del medio ambiente.
- Racionalizar el metabolismo urbano.
- Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

Tales criterios y objetivos constituyen por lo tanto la parte fundamental del marco conceptual en el que se plantea el Plan General, su fuente de inspiración e interpretación, y la base de su contenido normativo.

5.5. En relación con las determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones.

5.5.1. Itinerarios ciclistas.

No se ha considerado necesario establecer una zona específica de itinerarios ciclistas dentro del Sistema General de Comunicaciones en la medida en que la totalidad de los itinerarios previstos se plantean sobre los suelos de uso y dominio público de las áreas ya consolidadas, con excepción de la parte de la red foral que transcurre por las áreas de Sacem y Akolodi. Las Normas Urbanísticas Particulares de dichas áreas recogen la exigencia de incorporar a su ordenación, y ejecutar como parte de sus correspondientes proyectos de urbanización, los referidos tramos.

En general, los itinerarios previstos presentan condiciones aptas para ser dotados de las características funcionales adecuadas, de acuerdo con lo dispuesto en el “Manual de las vías ciclistas de Guipúzcoa. Recomendaciones para su planificación y proyecto”.

5.5.2. Intervenciones en la red viaria.

El Art. 240 de las Normas Urbanísticas Generales, que hace referencia a las características constructivas y de diseño de puentes, viales y aceras, incorpora los criterios planteados en el informe preliminar, tanto en lo que respecta al estudio previo de alternativas como en lo concerniente al diseño y trazado de los nuevos viales.

A. Uriarte I. Bolibar A. Errasti R. Errazkin Arquitectos. J. Landa, Abogado

Pasaia, Abril 2007

DOCUMENTO C. Estudio de viabilidad económico financiera.

ÍNDICE

1.- DEFINICIÓN DE CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.	63
2.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN LA RED DE SISTEMAS GENERALES.	63
3.- CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO.	64
3.1.- INGRESOS PREVISTOS POR LICENCIA	64
3.1.1. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROGRAMADAS:	64
3.1.2. CONSTRUCCION DE INMUEBLES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS: ..	64
3.1.3. TOTAL INGRESOS POR LICENCIA.	65
3.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.	65
3.3.- CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO.	66
4.- LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL EN EL PLAN GENERAL.....	66

1.- DEFINICIÓN DE CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

El Estudio de Viabilidad Económica del Plan General de Villabona tiene como objetivo central la evaluación de la viabilidad económica de los proyectos de inversión pública programados

La ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece en su artículo 62. que los planes generales contendrán un Estudio de viabilidad económico-financiera, sin que en ningún otro punto se concrete el contenido formal del mismo.

La referencia más cercana a los contenidos de este tipo de documentos puede encontrarse en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), del que podemos extraer las siguientes determinaciones:

- 1.- La evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, tanto para el suelo urbanizable programado como para el suelo urbano.
- 2.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras, especificando los organismos que asumen la financiación.
- 3.- La relación entre las inversiones y su programación temporal.

Trasladando tales contenidos al ámbito de referencia de la nueva Ley de Suelo del País Vasco, el Estudio de Viabilidad Económico - Financiera del Plan General de Ordenación Urbana de Villabona incluye:

- a) La evaluación económica de aquellas inversiones en obras y en la implantación de servicios recogidos en la Ordenación Urbanística Estructural por pertenecer a la red de sistemas generales, y que no se imputen a alguna de las actuaciones integradas que el Plan establece.
- b) La estimación de los recursos económicos con los que el Ayuntamiento podrá hacer frente a las obligaciones antes señaladas, a cuyo efecto se consideran exclusivamente los siguientes:
 - Ingresos procedentes de la aplicación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras a las nuevas edificaciones previstas en el Plan.
 - Valor patrimonial de los suelos obtenidos en concepto de participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a lo establecido en la ley 2/2006 del SUPV.
 - Capacidad de endeudamiento municipal en el horizonte del Plan.
- c) La programación temporal del Plan General.

2.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN LA RED DE SISTEMAS GENERALES.

Las inversiones públicas que se recogen en este apartado responden a la implementación de la red de sistemas generales a través de actuaciones y obras de reurbanización del municipio. Ninguna de estas obras públicas se vincula al desarrollo de ninguna actuación en áreas de desarrollo privado, ni condiciona su ejecución; por lo tanto el Ayuntamiento, de acuerdo con sus criterios de intervención y con su disponibilidad económica, podrá priorizar sus intervenciones. No se incluye la solución del acceso Sur a Villabona desde la N-1 ni la rotonda entre esta y el nuevo puente, que en principio deberán ser abordados por el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral como parte del nuevo vial urbano de enlace Villabona-Irura, cuyo estudio de alternativas se encuentra ya realizado.

ACTUACIONES	SUPERFICIE	COSTE ESTIMADO	EVALUACIÓN ECONÓMICA
Urbanización PARQUE SORAUNDI	11.802 m ²	70 €/m ²	826.140 €
Urban. Complementaria PARQUE ALDAPETA	19.698 m ²	35 €/m ²	689.430 €
VIAL Arratzain – Txermin	2.400 m ²	Según presupuesto	263.960 €
VIAL Otsabi – Amasa	1.620 m ²	Según presupuesto	269.949 €
Compra de terrenos arratzain. CENTRO BACHILLER	10.000 m ²	15 €/m ²	150.000 €
Ampliación del vial de UBARE	840 m ²	Según presupuesto	100.800 €
Ampliación del cementerio	1.495 m ²	15 €/m ²	22.425 €
TOTAL INVERSION			2.322.704 €

3.- CAPACIDAD ECONÓMICA DEL AYUNTAMIENTO.

Con independencia de la capacidad económica y financiera del Ayuntamiento al día de hoy, el propio Plan General va a generar en los próximos años su propia dinámica económica, en base por un lado a los ingresos en las arcas municipales a través del impuesto sobre construcciones, y por otro al incremento sustancial del patrimonio público de suelo a través de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico previsto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

3.1.- INGRESOS PREVISTOS POR LICENCIA

3.1.1. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROGRAMADAS:

Tipo vivienda	Superficie	c. construcción €/m ²	Total costes construcción	Tasa licencia %	Ingresos
VPO	23.800 m ²	571 €/m ²	13.589.800 €	1	135.898 €
V.TASADA	16.300 m ²	660 €/m ²	10.758.000 €	1	107.580 €
V. LIBRE	38.000 m ²	800 €/m ²	30.400.000 €	5	1.520.000 €
TOTAL					1.763.478 €

3.1.2. CONSTRUCCION DE INMUEBLES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

Ámbito	Superficie cons. Actividades eco.	c. construcción €/m ²	Total costes construcción	Tasa licencia %	Ingresos
Resa	5.738 m ²	300 €/m ²	1.721.400 €	5	86.070 €
Sorozar	7.900 m ²	300 €/m ²	2.370.000 €	5	118.500 €
Agaraitz	10.000 m ²	420 €/m ²	4.200.000 €	5	210.000 €
Soroaundi	14.181 m ²	300 €/m ²	4.254.300 €	5	212.715 €
Sorrodore Hotel	872 m ²	840 €/m ²	707.280 €	5	36.624 €
Sorrodore gasolinera			180.000 €	5	9.000 €

Pikolin	1.900 m ²	300 €/m ²	570.000 €	5	28.500 €
Akolodi	22.500 m ²	300 €/m ²	6.750.000 €	5	337.500 €
Sacem	3.000 m ²	541 €/m ²	1.623.000 €	5	81.150 €
TOTAL					1.120.059 €

3.1.3. TOTAL INGRESOS POR LICENCIA.

Viviendas + locales actividades económicas = 1.763.478 + 1.120.059 = 2.883.537 €

Como se puede apreciar, los ingresos por licencias, derivados de los nuevos aprovechamientos urbanísticos otorgados por el Plan General, cubren ampliamente las inversiones públicas programadas.

3.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

La ley 2/2006 del SUPV señala en el artículo 113 "Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo", que forman parte de los patrimonios municipales de suelo "los terrenos y derechos obtenidos en la ejecución del planeamiento urbanístico y en concepto de cesión gratuita de edificabilidad urbanística y para las dotaciones públicas, en especial los correspondientes a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a esta ley". De igual forma el apartado 3-b del mismo artículo dice que son recursos afectos a los patrimonios municipales de suelo "las cantidades abonadas en sustitución, conforme a esta ley, de la cesión del suelo correspondiente a la participación municipal en la plusvalías generadas por la acción urbanística".

La propia ley del suelo prevé que el destino preferente de los recursos del patrimonio municipal sea la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Ahora bien, también podrán destinarse, según el artículo 115 "destino de los bienes y recursos" a:

- 1-b .- Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.
- 1-e.- Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

Procede pues establecer una aproximación al valor de los derechos de cesión del 10% del aprovechamiento. Para ello se han aplicado los índices de ponderación recogidos en el propio Plan General para las viviendas, tomando como uso característico la vivienda libre. En cuanto a los suelos para actividades económicas se han totalizado sin tener en cuenta el uso final y se les ha otorgado el mismo índice que a las viviendas de VPO.

Tipo vivienda	Superficie	Indices de ponderación	Edificabilidad ponderada
VPO	23.800 m ²	0,27	6.426 m ² .(p)
V.TASADA	16.300 m ²	0,46	7.498 m ² (p)
V. LIBRE	38.000 m ²	1	38.000 m ² (p)
TERCIARIO	49.910 m ²	0,27	13.476 m ² (p)
TOTAL			65.400 m² (p)
10% cesión Ayuntamiento			6.540 m ² (p)

Esta edificabilidad ponderada está referida al uso característico de vivienda libre, y para transformarla en edificabilidad bruta de VPO debe dividirse por el índice de ponderación: 0,27:

$$6.540 / 0,27 = 24.222 \text{ m}^2 \text{ (t) VPO}$$

De donde la superficie útil:

$$24.222 \times 0,77 = 18.651 \text{ m}^2 \text{ útiles}$$

El valor de repercusión de suelo por metro cuadrado de techo útil es el 10 % del módulo de precio de venta aplicable en el municipio que asciende a la cantidad de 1.180,40 €/m² útil. Por lo que:

$$1.180,40 \times 0,1 = 135,06 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$$

Por lo tanto el valor del patrimonio obtenido por cesión asciende a:

$$135,06 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 18.651 \text{ m}^2 \text{ útil} = 2.519.004 \text{ €}$$

Valor que por si sólo cubre el de las inversiones programadas, lo que garantiza la capacidad de hacer frente a los imprevistos que en las mismas pudieran producirse, así como la incorporación de otras nuevas de acuerdo con los siguientes objetivos y el destino propios del patrimonio municipal de suelo.

En cualquier caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 114 de la LSUPV, el Ayuntamiento deberá consignar en el ejercicio anual de su presupuesto municipal con destino a patrimonio municipal, como mínimo, el 10% de la suma total de los capítulos I y II de ingresos. Según los datos aportados por el departamento municipal de hacienda, la proyección al año 2.015 de los ingresos relativos al capítulo I arroja un total estimado de 11.324.704 €, mientras que el grueso de los ingresos correspondientes al capítulo II estaría integrado por la cantidad obtenida en el apartado 3.1.3., de donde:

- Ingresos totales estimados en los capítulos I y II del presupuesto municipal al año 2.015:

$$11.324.704 \text{ €} + 2.883.537 \text{ €} = 14.208.241 \text{ €}$$

- Cantidad mínima a incorporar al Patrimonio municipal de suelo:

$$10\% \text{ sobre } 14.208.241 \text{ €} = 1.420.824 \text{ €}$$

3.3.- CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO.

La viabilidad económico-financiera del Plan General se garantiza también a través de los recursos municipales provenientes de la capacidad de endeudamiento. De los datos aportados por el departamento municipal de hacienda se extrae que el nivel de endeudamiento municipal en el año 2007, asciende al 10,06% con una deuda viva estimada de 3.132.000€. Así, el margen actual de endeudamiento, que se limita al 110% del total de ingresos corrientes, asciende a la cantidad de 2.391.100€.

A partir de tal dato, puede estimarse el margen total de endeudamiento máximo al final del periodo 2007-2015, si se mantiene durante todos esos años el nivel de endeudamiento antes calculado, obteniendo préstamos por cantidades amortizadas al año, lo que supondría un incremento de 400.000€ por año, y una capacidad de endeudamiento total de 5.591.100€.

4.- LA PROGRAMACIÓN TEMPORAL EN EL PLAN GENERAL.

En lo que respecta a la programación de las intervenciones propuestas, y por remisión al apartado III.14 de la memoria (Documento A) del Plan, cabe decir que:

“La estrategia de evaluación urbana y de la ocupación del suelo que el Plan General propone, se basa en la reutilización de suelos ya integrados en la trama urbana existente, o en la ocupación de nuevo suelo en continuidad con la misma. De esta manera los desarrollos urbanos previstos no resultan dependientes entre sí, ni precisan por lo tanto de programación que las vincule, con excepción de las áreas de Sacem y Akolodi cuya ejecución deberá simultanearse, tanto para permitir el traslado y realojo de las actividades que en la actualidad se ubican en el área de Sacem, como para posibilitar la ejecución del nuevo puente que ambas áreas deberán compartir.

Tampoco la intervención pública en la ejecución de los sistemas generales previstos resulta un condicionante decisivo para la viabilidad de las diferentes propuestas, por lo que corresponderá al Ayuntamiento priorizar tales objetivos de acuerdo con sus disponibilidades y con la capacidad de concertación con otras administraciones públicas. Concretamente deberá priorizarse el acuerdo con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral para la ejecución del previsto vial urbano de enlace Villabona-Irura, que lleva aparejada la solución de acceso sur a Villabona desde la N-1 y la rotonda que permitirá la conexión entre ésta y el nuevo puente antes citado.

No obstante lo dicho, las Normas particulares establecen los plazos en los que los particulares pueden asumir la iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo y de los programas de actuación urbanizadora, en las áreas cuya ejecución se plantea a través de sistemas de ejecución privada, lo que en sí debe garantizar el control temporal de su ejecución”.

A. Uriarte I. Bolibar A. Errasti R. Errazkin Arquitectos. J. Landa, Abogado

Pasaia, Abril 2007