

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ARETXABALET A

INDICE DE LA MEMORIA

CAPÍTULO 1º. **INTRODUCCIÓN**

1.1.-	PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.....	página 1
1.2.-	ENCARGO.....	2
1.3.-	APROBACIONES INICIAL Y PROVISIONAL.....	2

CAPÍTULO 2º. **ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

2.1.-	GENERALIDADES.....	página 3
2.2.-	ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	3
2.3.-	CLASIFICACION DEL SUELO.....	4
2.4.-	EL SUELO NO URBANIZABLE.....	4
2.5.-	LA ESTRUCTURA URBANA.....	5
2.5.a.	<u>Vías, conexiones y traza urbana.</u>	5
2.5.b.	<u>La distribución de los usos.</u>	6
2.5.c.	<u>Otros Espacios Estructurantes. Espacios dotacionales y paseos.</u>	6
2.6.-	USOS E INTENSIDADES DE CARÁCTER URBANO.....	6
2.7.-	ADAPTACION AL NUEVO CUERPO LEGAL.....	7
2.8.-	COORDINACIÓN DE PLANEAMIENTOS.....	7

CAPÍTULO 3º. **SOLUCIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DE LAS NNSS.**

3.1.-	COMPENDIO DE LAS PROPUESTAS PRINCIPALES.....	página 8
3.2.-	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	9
3.3.-	EL SUELO NO URBANIZABLE.....	11
3.4.-	EL SUELO RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA.....	12
a).	Categorías.....	12
b).	Áreas residenciales y Viviendas existentes.....	13
c).	Nuevas Áreas Residenciales definidas en las NNSS.....	13
d).	La Cuantificación de la Oferta del Nuevo Suelo Residencial, según las D.O.T.....	15
3.5.-	EL SUELO INDUSTRIAL.....	15
3.6.-	LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....	16
a).	Equipamiento Escolar.....	16
b).	Otros Equipamientos Públicos.....	17
c).	Equipamiento Deportivo.....	17
d).	El Sistema de Espacios Libres.....	18
e).	Otras Dotaciones.....	18
3.7.-	LAS INFRAESTRUCTURAS.....	página 19
a).	<u>Red Viaria</u>	19

b).	<u>Servicios</u>	19
c).	<u>Encauzamiento del Río Deba</u>	20
3.8.-	EL PATRIMONIO CULTURAL.....	20
3.9.-	LA GESTIÓN.....	21
3.10.	LA ORDENACIÓN EN CIFRAS.....	21

DOCUMENTO B

CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

1. CLASES DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.

2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Listado 1 del Catálogo.

Conjuntos Arquitectónicos de Interés Cultural. (Código de Identificación: CM)

Listado 2 del Catálogo. (Código de Identificación: ME)

2A.- Edificios y Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico DECLARADOS o INCOADOS.

2B.- Edificios y Bienes Inmuebles PROPUESTOS PARA DECLARAR como Monumentos de interés arquitectónico.

2C.- Edificios y Bienes Inmuebles de interés arquitectónico propuestos para ser PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL .

3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Listado 3 del Catálogo.-

- Zona de Presunción Arqueológica. (Código de Identificación: ZPA)

Listado 4 del Catálogo.-

- Bien de Interés Arqueológico a Inventariar o Calificar. (Código de Identificación: ZA)

JUAN RAMON LOMBERA GARCÍA, arquitecto.

ELIAS MENDINUETA ALUSTIZA, abogado

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ARETXABALET A

MEMORIA

CAPÍTULO 1º.

INTRODUCCIÓN

1.1.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.

a.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Aretxabaleta tienen vigencia desde la fecha de 19 de Diciembre de 1984 correspondiente a la de su publicación en el BOG. A lo largo de estos años han servido de base y referencia tanto para el desarrollo de las determinaciones en ellas contenidas, como para las distintas modificaciones legales de las mismas.

Sin embargo, no establecen las NNSS un plazo fijo para su revisión, conforme a lo contenido en el Artículo 3. de su Normativa Urbanística; por otro lado tampoco se da alguna de las circunstancias que señala el citado Artículo para efectuarse la "actualización del planeamiento", puesto que la población no ha superado los 7.400 habitantes, ya que en 1998 éstos alcanzan la cifra de 6.184.

No obstante, el nº de viviendas ha superado ya el tope de las 2.200 viviendas, establecido como condición para una revisión del Documento de NNSS. El número de viviendas actuales se estima en torno a 2.450.

En cuanto al suelo industrial desarrollado, y en relación a la exigencia normativa de ciertas condiciones de revisión del planeamiento municipal, la superficie bruta de las áreas calificadas por las NNSS, en las que se han dado intervenciones de desarrollo de planeamiento y ejecución, ha superado ya las 20 Ha. brutas, una de los concretos requisitos exigidos para la revisión del planeamiento.

Existe pues una absoluta colmatación de las reservas residenciales y notables dificultades para que los desarrollos industriales se lleven a cabo con flexibilidad.

b). Pero existen también otras circunstancias que, no sólo harían aconsejable, sino que permitirían con fundamento legal revisar el planeamiento general municipal, en base a lo dispuesto en el párrafo segundo del mencionado Artículo 3 de la Normativa Urbanística de las NNSS-84 y a la legislación urbanística:

- la lógica del tiempo transcurrido, que, quiérase o no, modifica las condiciones y previsiones iniciales, y así se ha demostrado con la introducción de un cuerpo de modificaciones del propio documento.

- el cumplimiento de un plazo que equivale a dos etapas cuatrienales de desarrollo del planeamiento subordinado en los Planes Generales, período razonable y usual para revisiones urbanísticas de esta índole.

Además, se ha producido la aprobación de la siguiente legislación:

- Ley estatal 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que anula gran parte del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,

- Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco,

- Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.) del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.
- Otros Planes Territoriales Sectoriales y Avances de Planes Territoriales Parciales.
documentos que ya citaremos y estudiaremos en el transcurso de este trabajo.

Vemos, pues, que existen razones más que suficientes para considerar la revisión de las NNSS de Aretxabaeta, no sólo como procedente, conveniente y oportuna, sino también absolutamente necesaria.

1.2.- ENCARGO.

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Aretxabaeta, en sesión de fecha 2 de marzo de 1992, acordó aprobar el Pliego de Condiciones Administrativas particulares que habrán de regir los contratos a suscribir con los técnicos y empresas especializadas en la realización de estudios de información, orientados a la revisión y adaptación de las NNSS de Planeamiento.

En sesión celebrada por la Comisión de Gobierno en fecha 27 de abril de 1992 se acordó adjudicar a D. Juan Ramón Lonbera García, arquitecto, y a D. Elías Mendinueta, abogado, la redacción del DOCUMENTO DE INFORMACION URBANISTICA, SÍNTESIS, CONCLUSIONES Y DIAGNOSTICO GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO DE ARETXABAETA. El contrato correspondiente fue suscrito el día 15 de Junio de 1992. Con idéntica finalidad contrató los trabajos de Información Socio-Urbanística a la empresa SIADECO, los de Infraestructuras a la empresa IKAUR, y los de Suelo Rural al Ingeniero D. José Antonio Navarro. El Diagnóstico General derivado del conjunto de trabajos se llevaría a cabo por el equipo Lonbera-Mendinueta, de acuerdo con el mencionado contrato.

Posteriormente, durante el año de 1993, una vez concluidos los trabajos citados, el Ayuntamiento encargó a los técnicos D. Juan Ramón Lonbera García, arquitecto, y D. Elías Mendinueta, abogado, la redacción del DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA, entregándose a mediados de 1994 la parte correspondiente al AVANCE, con los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales. Dicho Documento de Avance fue aprobado en fecha 29 de Diciembre de 1994.

El Ayuntamiento de Aretxabaeta decidió reanudar los trabajos de Revisión de las Normas Subsidiarias a fines del año de 1997, que han dado lugar al presente Documento.

1.3.- APROBACIONES INICIAL, PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

La Aprobación Inicial del Documento de Revisión de NNSS se llevó a cabo en la fecha 1-III-1999. La Aprobación Provisional se produjo en la sesión municipal de fecha 17-V-1999, una vez cumplido el trámite legal de participación pública, tras el que se presentó una única alegación en la que se reclamaba un aumento de los aprovechamientos y cambios de uso en el Área 4-b, siendo desestimada en su práctica totalidad.

La Aprobación Definitiva se produce con el Acuerdo del Consejo de Diputados de 2 de Mayo de 2000 de la DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, recogándose en el presente Texto Refundido los contenidos del mismo.

CAPÍTULO 2º.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

2.1.- GENERALIDADES

a). La redacción y aprobación de las Normas Subsidiarias, en los años 1984/85, supuso un notable avance conceptual e instrumental en la mejora del desarrollo urbanístico de Aretxabaleta. Se aborda hoy la revisión de aquel instrumento, teniendo en cuenta los elementos fundamentales de sus aportaciones, su desarrollo práctico, pero también sus posibles carencias y errores.

Hacemos, pues, hincapié en la **validez del modelo vigente**, en el que intentaremos dar un paso más hacia la precisión, el enriquecimiento y la adaptación a las nuevas necesidades y condicionantes surgidos durante este período.

b). La ordenación urbana requiere una concepción integral del territorio y, consecuentemente, unos objetivos a plazos suficientemente amplios. Ello sin perjuicio del ajuste del dimensionado de la ordenación a las previsiones temporales a más corto plazo, que deberán, necesariamente, ser coherentes con los objetivos de futuro perseguidos y sus esquemas de ordenación.

Limitar los objetivos a las estrictas necesidades, para los plazos habituales de 8 ó 10 años, con los lentos ritmos actuales de crecimiento, llevaría estrategias de "pequeñas agregaciones" simplistas, contingentes e incoherentes, a un probable bloqueo debido a las habituales dificultades de gestión, o peor aun, a un insuficiente dimensionado y a un vacío de ordenación; esta situación acarrea riesgos de actuaciones espontáneas e irreversibilidad.

c). Dado el escaso número y tamaño de las posibles actuaciones de expansión, no se adopta el sistema de estructura detallada o "plano de alineaciones", sino el de "zonificación global" en suelo apto para urbanizar, lo que no impide incluir, a modo de "idea de ciudad", una interpretación detallada de posibles soluciones formales.

Para el Suelo Urbano el método de la ordenación en detalle aparece mayoritariamente como "sugerido", prefiriéndose la ordenación mediante PERI, lo que permite una mayor maduración de las soluciones, sin perjuicio de aportar desde estas NNSS una idea particular de ciudad.

d). El documento de revisión de NNSS de Aretxabaleta adaptará sus criterios y determinaciones a la vigente Ley del Suelo, a las disposiciones autonómicas en el campo urbanístico y a otros cuerpos normativos, lo que supone introducir conceptos nuevos en el régimen del suelo, sobre todo en el no urbanizable y precisar los regímenes de protección del ámbito no urbano y naturalístico, así como del patrimonio cultural.

2.2.- ESTRUCTURA TERRITORIAL

a). Debe mantenerse la máxima definición territorial, diferenciando claramente el núcleo o aglomeración urbana del territorio rústico, de manera que queden establecidos bordes netos, se fijen y controlen las actividades agropecuarias y se eviten tanto los asentamientos dispersos, sobre todo de origen urbano o segunda residencia, como los vacíos periurbanos.

b). El territorio se articula, fundamentalmente, en base a la relación entre el valle, con los corredores viarios y la aglomeración urbana, y los núcleos de población, como puntos de acceso al territorio y sede de los equipamientos de pequeño ámbito. Cabe, no obstante, la implantación moderada de equipamientos apoyados en los accesos al territorio y compatibles con la protección del medio.

c). Se conservará la actual estructura viaria con la introducción del "corredor del Alto Deba" o autopista, incluidos los caminos rurales actuales, con los pequeños enlaces y mejoras que sean precisas, evitando la apertura de nuevos accesos que supongan presión urbana y vulnerabilidad de campiñas y áreas de protección, especialmente en Aozaratza - Urkulu y pistas de Aitzkorri.

d). Teniendo en cuenta los efectos negativos multiplicadores, tanto por impacto directo como por generación de actividades, productoras, a su vez de nuevos impactos, se evitará la apertura de nuevas carreteras intermunicipales o comarcales que afecten al territorio rústico, especialmente en áreas protegidas.

e). Se crearán, moderadamente, itinerarios peatonales y/o de bicicletas como conexiones entre áreas urbanas y las partes convenientes del territorio, espacios de ocio y núcleos rurales.

2.3.- CLASIFICACION DEL SUELO

a). La clasificación del Suelo Urbano se ajusta a las exigencias de la Ley, evitando la incorporación voluntarista o arbitraria de terrenos a dicha clase de suelo, lo que podría afectar a su valoración y a los aprovechamientos lucrativos susceptibles de apropiación privada.

Se cuidará especialmente de que la clasificación no suponga merma alguna de los niveles dotacionales exigibles o convenientes ni de los derechos municipales que correspondan en Suelo Apto para Urbanizar.

b). Los terrenos destinados a Sistemas Generales situados en los bordes urbanos o al exterior de la aglomeración se clasificarán, preferentemente, como Suelo No Urbanizable.

c). Se tenderá a la "continuidad urbana", evitando al máximo las "islas" de suelo de destino urbano en territorio de usos rústicos, salvo dos pequeñas actuaciones industriales de baja densidad destinadas a usos especiales y relacionados con la explotación forestal.

d). Se incluye dentro del Suelo No Urbanizable la subclase específica de Núcleo Rural, que, junto con la diferenciación de SNU Protegido y SNU Común, constituyen las aportaciones de la Ley Vasca 5-1998 al tema de la clasificación del suelo.

2.4.- EL SUELO NO URBANIZABLE

a). El Suelo No Urbanizable debe destinarse, exclusivamente, a los usos propios del medio rural, explotación agropecuaria y defensa y mejora del medio natural y paisaje.

Caben, excepcionalmente y en base a necesidades demostradas de alto interés general y muy fundamentadas, usos e instalaciones públicas, redes de transportes e infraestructuras y servicios dotacionales, todos ellos con criterios estrictos de consumo de mínimo espacio y máxima reducción del impacto ambiental.

El Suelo No Urbanizable no debe destinarse a uso residencial no ligado al medio productivo rural.

b). Serán prioritarios los criterios de protección del macizo de Aitzkorri, los bosques tradicionales atlánticos, caducifolios y encinares cantábricos, suelos de buena productividad, aguas de escorrentía, vaguadas y elementos del paisaje kárstico, así como los barrios rurales, elementos construídos y edificaciones de valor histórico y patrimonial. Así mismo se protegerá el

entorno del pantano de Urkulu, sin perjuicio de la regulación de los usos de ocio, acordes con los criterios aquí enunciados, que pudieran admitirse.

Se tendrá en cuenta de manera especial el proyecto de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) y parque de la Zona de Aizkorri.

c). No es conveniente la ocupación de los mejores suelos agrícolas para asentamientos urbanos de baja densidad, por lo que serán revisadas las propuestas de las vigentes NNSS en tal sentido.

d). Tanto los núcleos emplazados en SNU de entidad suficiente para ser considerados legalmente como "núcleos rurales", como aquéllos más pequeños pero identificables y que cuentan con algún edificio perteneciente o adscribible al patrimonio cultural inmueble se consideran dignos de protección al menos ambiental y etnográfica.

d). Los equipamientos municipales o comarcales aptos para emplazarse en este suelo, deberán hacerlo apoyados en accesos existentes, y con criterios de moderación, integración y protección del medio.

2.5.- LA ESTRUCTURA URBANA

2.5.a. Vías, conexiones y traza urbana.

- La trama viaria deberá cerrar mallas en los bordes procurando la continuidad urbana, sobre todo conectando los viales longitudinales de dirección Norte-Sur, evitando concentrar el tráfico en el centro urbano.

- En relación con el apartado anterior, la red viaria de expansión, no sólo debe apoyarse y conectarse en los viales y puntos funcionalmente convenientes, con criterios de continuidad y relación urbana, sino que deberá reforzar la unidad de diseño de la trama, mediante el trazado adecuado, refuerzo de la linealidad del valle, ortogonalidad, etc.

- Es preciso resolver, sin paso por zonas residenciales, las conexiones de las zonas industriales del centro o Industrialdea - hoy parcialmente dependientes de la trama urbana - con las vías exteriores de acceso o salida.

- La red viaria resolverá las conexiones periféricas transversales con los valles secundarios de Aozaratza-Baños y Gellao.

- El río constituye un importante elemento vertebrador de la estructura urbana y un valor de primer orden de la vida y del paisaje urbano. La regularización de los tramos urbanos y la incorporación de los paseos de borde al sistema de espacios libres contribuirán a elevar el nivel formal, la calidad de la ciudad y la seguridad frente a eventuales avenidas.

2.5-b. La distribución de los usos.

- En cuanto a la distribución actual de los usos de destino urbano en el territorio, aquélla se considera conveniente y, por tanto, debe ser consolidada; sin embargo es preciso, en lo posible, descargar el centro urbano de los usos de industria en manzana intensiva, sustituyéndolos por actuaciones residenciales que den mayor peso a las débiles zonas del Sur.

- Dadas las condiciones actuales y el tamaño de la aglomeración urbana, es muy importante mantener la continuidad física y estructural de los usos, evitando los islotes incompatibles. Se

conectarán también los enclaves residenciales que, por su alejamiento o pequeña entidad, corran riesgo de segregación.

- Los nuevos territorios de destino urbano contribuirán a reforzar la compacidad y el carácter actual de la traza, creando formas y estructuras acordes con la linealidad de la ocupación del valle y con los datos físicos y funcionales del territorio inmediato, vaguadas, lomas etc.
- Las previsiones de expansión deberán apoyarse claramente en la trama actual, evitando la aparición de espacios intermedios o tierras de nadie así como la incompatibilidad de usos. En tal sentido se orientarán las nuevas ocupaciones, mediante una valoración de la tipología sencilla y tradicional en laderas bajas y de poca pendiente.

2.5.c. Otros Espacios Estructurantes. Espacios dotacionales y paseos .

- La ejecución de la dotación verde y deportiva del Sur contribuirá a equilibrar el peso de las áreas históricas, que hoy gravitan más hacia el Norte. Procurar una conexión digna hacia aquéllas áreas meridionales contribuirá a reducir una cierta segregación existente entre las zonas residenciales.
- Los criterios contenidos en el punto anterior valen también a la hora de apostar seriamente por la utilización de los vacíos de la zona 24, intermedia entre el Sur y el Centro, y la recalificación del Área 21-b (Beroa) como espacios de residencia y reequipamiento, que, apoyados en el eje de Araba Ibilbidea, contribuirán a unificar e integrar las áreas urbanas residenciales.
- Las dotaciones y cesiones de suelo libre de los futuros sectores deberán evitar el ser meros compromisos cuantitativos, orientándose, por contra, hacia la consecución de espacios y equipamientos accesibles, bien estructurados con la ciudad existente y de alto nivel cualitativo.
- El paseo del antiguo Ferrocarril sigue siendo, junto con el paseo del río y la estructura lineal que se cree en la ladera Oeste de Apotza, un elemento lineal de gran fuerza en el sentido del valle, que se potenciará aun más con las intervenciones de las Áreas 21-b, 24 y 25.

2.6.- USOS E INTENSIDADES DE CARÁCTER URBANO

a). Los objetivos prioritarios de carácter cuantitativo persiguen la resolución del problema del agotamiento de las reservas de carácter residencial, que implica la práctica ausencia de nuevas posibilidades edificatorias.

Actualmente se han superado ya las previsiones de las NNSS-84 que establecían un techo residencial de algo más de 2.300 viviendas, dado que se han producido modificaciones puntuales del planeamiento, como la del Área 30, de tal modo que en el año 1996 el número total de viviendas era de 2.339, siendo hoy en día aun mayor el número, unas 2.400 viviendas.

b). El problema de la disponibilidad de suelo industrial, aun no siendo tan acuciante, también es serio. Realmente las reservas con las que Aretxabaleta cuenta se basan en el Sector 33 de Baintxe, con 15.000 m² de techo, puesto que el desarrollo pendiente de EDERLAN, unos 5.000 m², está lógicamente fuera de mercado y de una pública previsión temporal.

c). El tamaño de la propuesta global, no sólo deberá cubrir las estrictas previsiones demográficas, sino que tendrá en cuenta un esponjamiento que permita cierta flexibilidad de mercado y gestión, así como otros factores; en tal sentido se recogen los criterios y límites de capacidad contenidos en las Directrices de Ordenación Territorial, referidos a Aretxabaleta.

d). La previsión de futuros usos incluirá la posibilidad de establecer, tanto áreas destinadas al sector Servicios, como parques industriales o de alta cualificación industrial o elevado valor añadido.

2.7.- ADAPTACION AL NUEVO CUERPO LEGAL.

a). La revisión de las NNSS de Aretxabaeta supone, lógicamente, la adaptación de las mismas a la normativa reciente más importante, como son la Ley estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y la Ley Vasca 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

También deberá introducir las determinaciones vinculantes y los criterios establecidos en la Directrices de Ordenación Territorial -DOT- para el planeamiento municipal. Especialmente importantes han sido los criterios de protección y ordenación del Suelo No Urbanizable y los de dimensionado de la oferta de suelo residencial.

Como desarrollo de las DOT cabe resaltar la obligatoriedad de aplicación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, de notable incidencia en algunas zonas.

b). Las determinaciones más novedosas de la vigente legislación se basan en la práctica desaparición del Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo introducido por el Texto Refundido de la anterior Ley del Suelo, lo que implica una situación similar a la creada por la Ley del Suelo del año 1976 y sus vigentes reglamentos. No obstante permanece la obligatoriedad de la cesión de un diez por ciento de aquellos aprovechamientos lucrativos al Ayuntamiento

2.8.- COORDINACIÓN DE PLANEAMIENTOS.

No existen problemas importantes de coordinación con los municipios colindantes. Los más relevantes se concentrarían en las áreas situadas al Sur del Valle en el límite con Eskoriatza, e incluso en aquéllas los posibles problemas serían los siguientes:

- 1.- Río Deba: Trazado obligado junto a las plantas de "Ederlan" en ambos municipios; resuelto a nivel de planeamiento.
- 2.- Enlace viario interno entre ambas plantas de "Ederlan", evitando un doble acceso a la carretera; fácilmente resoluble desde el vial del A-31 y nudo Sur de la Variante.
- 3.- Complemento del área docente A-32 con la de idéntico uso de Eskoriatza, constituyendo el conjunto escolar conocido como ALMEN.

CAPÍTULO 3º.

SOLUCIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DE LAS NNSS.

3.1.- COMPENDIO DE LAS PROPUESTAS PRINCIPALES.

La ordenación contenida en este Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaeta puede sintetizarse del siguiente modo:

a). Resolución de los déficits detectados de oferta residencial, proponiendo la creación de una nueva zona en la ladera Oeste de Apotza-Etxeberri y recalificando las áreas centrales de uso industrial como uso residencial. Ello permitirá establecer una oferta de suelo con capacidad en torno a las 600 viviendas.

b). Resolución de los déficits detectados de oferta industrial, mediante la creación de dos zonas al extremo Norte de la población y con apoyo en la carretera a Arrasate, y dos más de baja densidad en la vaguada Sur Galartza y al Norte de Izurieta, lo que permitirá disponer de una reserva total complementaria a la actual de unos 25.600 m² de ocupación o pabellón simple.

c). Creación de una infraestructura viaria suplementaria - en base a las nuevas calificaciones residenciales e industriales - que servirá para reforzar la trama urbana y establecer alternativas de paso y distribución a las existentes en el centro urbano, aliviándolo de la carga de tránsito rodado. Simultáneamente la nueva trama creada servirá de estructura de evidente fuerza formalizadora y concordante con la morfología del valle.

d). Enriquecimiento de las dotaciones urbanas, plazas, paseos y otros espacios libres y verdes, también basado en las nuevas intervenciones de calificación, con el fin de realizar una aportación no sólo cuantitativa - reequipamiento - sino de carácter cualitativo, mejor nivel formal y espacial y refuerzo de la traza urbana.

Concretamente es preciso hacer mención de los bordes del río, el paseo Norte-Sur del viejo ferrocarril y su continuidad hacia el Norte del valle y los paseos de la ladera de Apotza-Etxeberri, así como los espacios de plaza y jardín integrados a las operaciones de las áreas 21-b y 24.

e). Introducción de los criterios y normativa de protección del medio natural y rural que básicamente comprende la protección de los siguientes sistemas y elementos:

- Bosque autóctono.
- Pastos montanos.
- Elementos de la geomorfología y paisaje.
- Aguas superficiales y márgenes de cauces fluviales y embalse.
- Valores agropecuarios y forestales.
- Valores de los asentamientos rurales.

Se procura hacer compatibles los principios de protección con la actividad propia del medio rural, de modo que la actividad productiva agropecuaria y forestal se convierta ella misma en factor de protección. Particularmente se busca hacer compatible las posibilidades reguladoras de las NNSS con las de PORN de Aizkorri, en fase de elaboración avanzada.

f). Introducción de los criterios y normativa de protección del patrimonio cultural inmueble, creando un Catálogo que recoja los Conjuntos de interés Cultural, los Monumentos o Bienes individuales de valor arquitectónico y los de valor arqueológico, además de la regulación de la protección al caserío como elemento de valor ambiental y cultural genérico, al margen de la valoración específicamente artística.

g). Resolución de otros problemas urbanísticos secundarios, como el desarrollo puntual de pequeñas zonas o áreas sin colmar y vialidad urbana, Áreas 11, 26, 35-6, acceso a Baintxe, acera de Errota-Barri, etc.

h). Inclusión de las propuestas territoriales de alcance supramunicipal, como la autopista del Alto Deba, Malzaga-Gasteiz o las líneas de distribución de gas, pero que tienen indudable repercusión en el municipio.

i). Adopción de un modelo de formulación documental cuyo diseño sea claro y coherente y permita hacer efectiva la aplicación de las determinaciones de ordenación, junto con unos planteamientos de gestión que asegure la consecución de los desarrollos urbanísticos.

3.2.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- a). En relación con las NNS-84, las variaciones han sido las siguientes:
- La de los suelos que, en el proceso de desarrollo han pasado de ser "urbanizables" a "urbanos", como el Área 30.
 - La de los suelos que, siendo actualmente "no urbanizables", se proponen como "urbanizables" . Constituyen éstos los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, los Sectores 1-b, Industrial, 2-b, Residencial y 34 y 36, Industriales.
- b). Todos los suelos clasificados como urbanos y urbanizables se concentran en el fondo del valle, formando una mancha urbana continua, salvo las Áreas 34 y 36.
- c). Formando parte de las funciones urbanas, pero clasificados como suelos no urbanizables de acuerdo con la posibilidad que ofrece la legislación vigente, los sistemas generales para Parques, Área 70 de Porrucotxara, y otros espacios de Ocio y Equipamiento Diverso, Área 72 de la vaguada de Izurieta, o el propio Cementerio, constituyen los elemento de mayor entidad.
- d). En el Suelo Urbano diferenciamos las "Áreas Consolidadas" con la edificación ya desarrollada en sus 3/4 partes como mínimo, de las que se encuentran con los instrumentos de planeamiento y gestión desarrollados pero que aun no han sido ejecutadas o se encuentran en proceso de ejecución. Son las "Áreas en Fase de Desarrollo".

Quedan finalmente las áreas que, por el motivo de no haber sido aun desarrolladas (p. e. el Área 25) o por razones de cambio de calificación - las Áreas 21-b y 24 que conviene que pasen de ser Industriales a Residenciales - deben definirse en el planeamiento de desarrollo. Son las "Áreas a Desarrollar".

- **Áreas Consolidadas:**

. Las Áreas Residenciales Consolidadas, que totalizan 26,85 Ha, con 2.227 viviendas:
2a, 5a, 5b, 5c, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10, 12, 13a, 13b, 13c, 13d, 14, 15, 17a, 17b, 18, 22a, 22b, 22c, 23a, 23b, 26, 27, 29, 30.1, 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, y 35.6.

. Industriales Consolidadas:
3, 4a, 16, 20a.1, 20b, 20c, 20d, 20e, 21a y 28.

Totalizan 132.492 m² (13,25 Ha.), con unos 80.000 m² construidos y 65.000 m², aproximadamente, de ocupación.

. Áreas Consolidadas de los Sistemas Generales:

Sistema viario:	3,5 Ha.
Río:	1,6 Ha
Equipamiento:	5,36 Ha
Parques:	1,67 Ha.

Que, en total, suponen unas 12,13 Ha.

- SUPERFICIE TOTAL DE LA ÁREAS CONSOLIDADAS (SU): **52,23 Ha.**

- **Áreas Urbanas en Fase de Desarrollo:**

. Residenciales en Fase de Desarrollo: Área 11, con 2.200 m² y 27 viviendas.

. Industriales en Fase de Desarrollo: Sector 31-1, con 52.100 m² de delimitación y 33.000 m² de aprovechamiento (ocupación).

- SUPERF. TOTAL DE LA ÁREAS EN FASE DE DESARROLLO (SU): **5,43 Ha.**

- **Áreas Urbanas a Desarrollar:**

- . Residenciales a Desarrollar: 4b, 21b, 24 y 25. / Totalizan 40.520 m2, con 318 viviendas.
- SUPERFICIE TOTAL DE LA ÁREAS A DESARROLLAR (SU):**4,05 Ha.**
- . **SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO: 61,71 Ha.**

e). En el Suelo Urbanizable, las áreas aptas para urbanizar pueden separarse en dos grupos: uno el de las que, aun habiendo desarrollado sus instrumentos de planeamiento y gestión, todavía no ha sido iniciada su ejecución; el otro lo forman las áreas de nuevo desarrollo que ordenan estas NNSS.

- **Áreas Urbanizables en Fase de Desarrollo.**

- . Área 33, Industrial, de 47.000 m2 y 15.000 m2 de ocupación.

- **Áreas Urbanizables a Desarrollar.**

- . Residenciales: 2b, con 80.000 m2 de Superficie y 345 viviendas.
- . Industriales: Sectores 1a, 1b, 34 y 36.
- Totalizan 87.000 m2 con unos 25.600 m2 de ocupación.

- **Sistemas en Suelo Urbanizable.**

- . Red Viaria: 3.000 m2
- . Río: 7.400 m2
- . SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANIZABLE: **22,44 Ha.**

f). La ordenación del suelo de destino urbano alcanza el tamaño total de
SU + SAU = 84,15 Ha.

3.3.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

a). Constituye, en superficie, la mayoría del Término Municipal de Aretxabaleta, puesto que tiene unas 2.542 Ha. (el 97%) de las 2.626 de todo el Municipio.

La clasificación de este territorio se efectúa, de acuerdo con la legislación urbanística, en base a sus condiciones naturales y valores agrícolas, forestales, ganaderos, además de otros de tipo paisajístico, histórico, arqueológico, geomorfológico, ambiental y cultural.

b). Los elementos principales de referencia son:

- el valle del Río Deba, con la mayor concentración de asentamientos urbanos e infraestructurales.
- las colinas del Oeste, con los asentamientos de pequeños núcleos rurales en las alturas: Izurieta, Apotza-Etxeberri y Galartza, plantaciones forestales y pequeños prados.
- las colinas del Este y estribaciones de Aizkorri, con un paisaje muy humanizado y amable de campiña, cultivos y prados y los asentamientos de pequeños núcleos rurales: Oro, Bolinaga, Arkarazo, Larriño, Aozaratza, Areantza y Goronaeta.
- el total de las viviendas en SNU son 145.
- el embalse de Urkulu y su entorno.

- el macizo de Aizkorri, con prados montanos, roquedos y paisaje calizo-kárstico, bosques autóctonos, con actividad ganadera y forestal.
- los vallecitos trasversales, siendo los principales el de Galartza, al Oeste y el de Baintxe al este.

c). Las NNSS regulan las actividades sobre ese territorio mediante un calificación que permite algunos usos del suelo y prohíbe otros, con los fines ya expuestos. En ocasiones se establece una superposición de regulaciones de acuerdo con condicionantes especiales.

La calificación global del SNU establece los siguientes tipos de suelo y categorías principales:

- Suelo Protegido (N-a):
Con restricciones notables de uso, pero con posibilidades de desarrollo de actividades productivas propias del medio. Se subdivide en varias zonas:

Áreas de Especial Protección (N-a1):

De Protección de Aizkorri.

Bosque Autóctono.

De Interés Cultural (Núcleos y elementos individuales)

Áreas de Protección de las Aguas Superficiales (N-a2).

- Núcleo Rural (N-b).
No se establecen posibilidades edificatorias, salvo posterior acuerdo municipal a plasmar en un Plan Especial que se ajuste a los topes de edificación que fija la Ley 5/1998.

- Suelo Rural Común (N-c).
Presenta las mayores posibilidades de explotación rústica, agrícola (con dos categorías en función de las condiciones y calidad del suelo), ganadera y forestal, sin perjuicio de la protección debida al medio.

d). Las posibilidades edificatorias de residencia se han suprimido por Ley, salvo que estén ligadas a la producción agropecuaria o forestal, y ello con la exigencia de fuertes garantías y requisitos que eviten una "urbanización" del Suelo No Urbanizable.

Se tolera el agroturismo, como actividad favorable al sostenimiento de un ambiente natural equilibrado y complementaria a las actividades agropecuarias, que padecen de una coyuntura problemática

e). Los asentamientos y posibilidades edificatorias de otras actividades productivas precisan de requisitos importantes en cuanto a superficie mínima y del cumplimiento de condiciones edificatorias e instalaciones claramente orientadas a evitar impactos visuales y medioambientales.

f). Existe la posibilidad de establecer en el Medio Rural algunos equipamientos e instalaciones de carácter público, pero requieren la declaración de Utilidad Pública e Interés Social, además del Estudio de Impacto Ambiental para ciertos tamaños.

g). En general cualquier actividad con actos constructivos queda relegada a los ámbitos de menor grado de protección, como el Suelo Rural Común (N-c) o el Suelo Sin Vocación de Uso Definido (N-c4)

h). El entorno de Urkulu se pretende que continúe siendo sede de esparcimiento con actividades no intensivas, recreo extensivo y paseo, lo que parece haber arraigado en la conciencia y voluntad respetuosas de la mayoría de los actuales usuarios, habitantes de la comarca.

i). Se incorpora al Documento de NNSS la reciente calificación derivada del vigente Plan Especial del Parque Eólico de Elgea, emplazado en la crestería de la Sierra del mismo nombre, justo en el límite Sur del t.m. de Aretxabaleta.

3.4.- EL SUELO RESIDENCIAL Y LA VIVIENDA.

a). CATEGORÍAS.

Se establecen cuatro categorías principales de Suelo Residencial:

- **Residencial de Casco Antiguo o Histórico.**

Por constituir un tipo singular de características especiales ligadas a la conservación de valores históricos, culturales y ambientales.

Se limita exclusivamente al Área 10, y está regulado por el Plan Especial de Rehabilitación (PERH).

- **Residencial Mixto.**

Corresponde a los tipos de edificación de las primeras expansiones históricas, generalmente alineados a calle y con medianeras adosadas, que presenta cierta mezcla de usos urbanos en las plantas bajas: tiendas, pequeña actividad artesanal, servicios, profesionales, hostelería, pequeño almacenaje, etc.

Por extensión se aplica a edificaciones de clasificación más difícil por presentar algunas características de la edificación abierta, pero se sitúan en zonas centrales, muy "urbanas" que no resultan áreas-dormitorio. También presentan mezcla de usos.

- **Residencial abierto.**

Corresponde al tipo de bloque racionalista o similar. Generalmente se asienta en barrios menos centrales donde domina la disposición abierta e higienista y presentan poca mezcla de usos, con viviendas en planta baja en muchas ocasiones.

- **Residencial de Baja Densidad.**

Son viviendas aisladas del tipo unifamiliar o bifamiliar con jardín.

En Aretxabaleta se consolidan las Áreas 2-a y la 26, que en cierta manera responden al tipo urbano de la "Ciudad-Jardín", aunque también existen algunas viviendas aisladas en el Área 31-1. Además se incorporan al tipo los "chalets" y caseríos urbanos de las Áreas 35.

b). ÁREAS RESIDENCIALES Y VIVIENDAS EXISTENTES.

- **Residencial de Casco Antiguo o Histórico.**

Su superficie es de 40.946 m² y contiene unas 240 viviendas (58 viv./Ha).

- **Residencial Mixto.**

Son las áreas consolidadas siguientes: 5-a, 6-b, 12, 13, 14, 17, 18, 22 y parte de la 26. Prácticamente gestionada y adjudicada es el Área nº 11.

Totalizan una superficie de 85.350 m², y 821 viviendas (96 viv/Ha).

- **Residencial abierto.**

Son las áreas prácticamente consolidadas siguientes: 5-b, 5-c, 6-a, 7, 8, 9, 15, 23, 27, 29, 30-1.

Totalizan una superficie de 125.000 m2, y 1.152 viviendas (92 viv/Ha).

- **Residencial de Baja Densidad.**

Totalizan las áreas de Baja Densidad (incluidos unos 3.000 m2 y 6 viv. del Área 30-1), 17.200 m2 con 36 viviendas (21 viv/Ha).

- El total de viviendas consolidadas o en fase de consolidación en las áreas urbanas asciende a 2.249, en unas 27 Ha. (83 viv./Ha.)

- El total de las viviendas en las áreas rurales asciende a 145.

- El total de las viviendas consolidadas o en fase de consolidación en Aretxabaleta, en el año 1998 es de 2.394, de las cuales están vacías unas 383 (15%), 36 viv. en áreas rurales y el resto en áreas urbanas.

c). NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES DEFINIDAS EN LAS NNSS.

Se describen en el cuadro siguiente.

c). NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES DEFINIDAS EN LAS NNSS.

ÁREA nº	Residencial Casco Antº.	Residencial Mixto	Residencial Abierto	Residencial Baja Densidad	TOTAL
4-b (SU)	- -	- -	3.700 m2 38 viv.	- -	3.800 m2 38 viv.
21-b (SU)	- -	13.940 m2 130 viv.	- -	- -	13.940 m2 130 viv.
24 (SU)	- -	17.570 m2 110 viv. (98 inctº.)	- -	- -	17.570 m2 110 viv. (98 incremento)
25 (SU)		5.310 m2 40 viv. (32 inctº.)	- -	- -	5.310 m2 40 viv. (32 incremento)
S-2b (SAU)	- -	-	310 viv.	35 viv. (32 viv. inctº.)	80.000 m2 345 viv. (342 incremto.)

TOTAL		280 viv. incentº: 260 v.	348 viv.	35 viv. incentº: 32 v.	663 viv. incentº: 640 v.
--------------	--	------------------------------------	-----------------	----------------------------------	------------------------------------

- **Residencial de Casco Antiguo o Histórico.**

No se definen nuevas.

- **Residencial Mixto.**

Se definen en las Áreas 21-b, 24 y 25, con un total de 280 viviendas de las que 20 son de reposición y 260 de incremento.

- **Residencial abierto.**

Se definen en el Sector 2-b, con un total de 310 viviendas.

- **Residencial de Baja Densidad.**

Se definen en el Sector 2-b, con un total de 35 viviendas, de las que 3 son de reposición y 32 de incremento.

- **El total de viviendas de nueva ordenación son, pues, 663, con un incremento de 640 unidades.**

d). LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DEL NUEVO SUELO RESIDENCIAL, SEGÚN LAS D.O.T.

Año actual: 1998 Población: 6.184 hab.

Proyección:..... 2006 Población 6.293 hab.

C-1. IMPLICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.

Crecimiento Selectivo..... 0

Hábitat Alternativo, (200-0) x 15%..... 30 viv.

2ª Residencia VOB(CSR-CSR91) 0

TOTAL C-1. **30 viviendas.**

VOB, Vivienda Ocupada, año 1998 = 2.011 viv.

CSR, Coeficiente de Segunda Residencia

C-2. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.

PB..... 6.184

TAC 0,22%

PH = PB (1+TAC)⁹ 6.293

CD, Crecimiento Demográfico:..... 109

Necesidad de Vivienda: 109/TMF **36 viviendas.**
(TMF:3)

C-3. VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR.

TMF, 98 3,075 (3,1 año 96 - 3,- año 2006)

VOB, 98 2.011, para 3,075 hab/viv.

VOB, 98 2.061, para 3,- hab/viv.

Diferencia: **50 viviendas.**

C-4. CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA.

(VOB + C2 + C3) CR(2.011+36+50) 0,25 **524 viviendas.**
CR, Nivel 5 = 0,25

C-5. SEGUNDA RESIDENCIA.

..... **0 viviendas.**

- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR EN EL PLANEAMIENTO.**

C1 + C2 + C3 + C4 + C5. 30 + 36 + 50 + 524 + 0 = **640 viviendas.**

3.5.- EL SUELO INDUSTRIAL.

a). Ya se ha hecho mención a la falta de disponibilidad para el mercado del suelo que aun no se ha desarrollado (la mitad del Área 31-1, Ederlan, que suponen una reserva de 16.000 m2 de ocupación, y una pequeña superficie del Área 4a).

El suelo que puede salir al mercado - y que de hecho ya ha comenzado a adquirirse - es el que corresponde al Sector 33 de Baintxe (Industrialdea), con 15.000 m2 de ocupación total. Se encuentra gestionado y a punto de ser iniciada la urbanización y construcción de los pabellones. El proceso de demanda sobre dicha promoción permite asegurar que no puede contarse con una reserva futura de pabellones libres.

Por otro lado, la necesaria recalificación de las Áreas Industriales 21-b (Beroa) y 24, por razones de estrategia global de ordenación urbana, reduce las reservas de aquel tipo de suelo.

En suma, la práctica ausencia de reservas industriales, antes de estas NNSS, frenan la continuidad de los desarrollos en una comunidad tan dinámica en ese sector como lo es Aretxabaleta.

b). Las áreas industriales consolidadas o en fase de desarrollo suman unos 177.550 m2 con 118.520 m2 de techo teórico y unos 90.000 m2 de ocupación (50% aprox.), lo que supone un elevado índice de aprovechamiento, propio de áreas industriales muy urbanas.

c). Existe un problema singular en la actual ordenación de la industria de Aretxabaleta, y es el de las actividades sobre suelos marginales aun no urbanizados (por ejemplo, sobre el solar y ruinas del Balneario o Baintxe) o las que llevan bastante tiempo sobre suelos rurales cercanos a las zonas urbanas (almacenaje de materiales de construcción en la vaguada de Izurieta-Galartza). Cabe enlazar este problema con el de la saturación e irregularidad de alguna pequeña área urbana, como el Área 28, cuyas actividades tienen algo que ver con las que se acaban de mencionar.

Todas estas circunstancias aconsejan la calificación de dos áreas específicas destinada a los usos que hoy tienen difícil asentamiento en las áreas más cualificadas y demandadas del municipio. Los usos concretos serían, en el caso del Área 34, los de aserradero y secado de madera, depósito de palés y similares, exigiéndose pabellones cerrados en los almacenajes; la ubicación sería en la mencionada vaguada del Oeste y su densidad baja (0,2 m2/m2), con un especial cuidado en el tratamiento de los bordes e interior, previéndose plantaciones de arbolado. Similar consideración habría que hacer sobre el Área 36, en la parte Norte de Izurieta, lindante con Arrasate

d). Las nuevas propuestas que definen y ordenan estas NNSS son:

Sector 1a 20.000 m2 6.500 m2 oc.
Sector 1b 43.000 m2 14.300 m2 oc.
Sector 34 14.000 m2 2.800 m2 oc.
Sector 36 10.000 m2 2.000 m2 oc.

TOTAL 87.000 m2 25.600 m2 oc.

Los Sectores 1a y 1b se plantean como áreas industriales compactas - cercanas al tipo "industrialdea" - implicando actividades productivas de cierto nivel tecnológico y valor añadido, limpias y diversas, que, por cierto, tienen cierta tradición en la comarca.

3.6.- LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

Aretxabaleta posee un nivel muy aceptable en cuanto a dotaciones públicas, con excepción de los espacios destinados al Sistema General de Parques y Zonas Verdes Públicas - exigidos por la legislación con una proporción de cinco metros cuadrados por habitante - que son deficitarios.

a). EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Existente:

Se destinan actualmente a este equipamiento las siguientes áreas específicas:

- Área 31-2a 8.100 m2 (SG, E1)
- Área 32 (Almen)... 8.000 m2 (SG, E1), asignable el 50% del total a Aretxabaleta.

Aparte de las citadas existen otras zonas de usos globales con equipamientos escolares:

- en el Área 10 5.000 m2 (SG, E1)
- en el Área 14 2.000 m2 (e-1)

El total del equipamiento escolar actual suma una superficie de 23.100 m2, lo que supone un estándar de casi 10 m2 por vivienda, que resulta algo bajo.-

Ordenado por la NNSS-99.

- Ampliación del Área 31-2a en4.000 m2 (SG, E1)
- Dotación local del Sector 2-b5.000 m2 (e-1)

Las superficie escolar total prevista por estas NNSS asciende a unos 32.100 m2 lo que eleva el estándar a una cantidad próxima a los 11 m2 por vivienda, cercana a las cifras exigibles para lo PP, lo que, en los actuales tiempos de baja población infantil, puede considerarse como más que aceptable. Lo anterior también se corrobora en los datos sociológicos de la Información Urbanística de este trabajo.

b). OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Existentes:

- Público Institucional (E2 / e-2):2.170 m2 (A-10)
- Socio-Cultural (E5 / e-5):2.855 m2 (A-10, A-18, A-22 y S-33)
- Otros equipamiento sociales (e-3) ...2.000 m2c (A-14)
- Equipamiento religioso (E-9).....840 m2 (A-10), no contabilizados los rurales.

Ordenado por la NNSS-99 (e-5 / e-8 / e-10).

- Sector 2-b 1.380 m2c.
- Sector 1-a400 m2
- Sector 1-b860 m2
- Sector 34280 m2
- Dotaciones locales A-21-b y A-24800 m2 c.

El dimensionado total del suelo destinado a equipamientos de interés público y social en las NNSS, supone unos 10.000 m².

El equipamiento comercial se resuelve, dado el tamaño de la aglomeración, en las pequeñas tiendas urbanas, sin olvidar la oferta comarcal de una gran superficie localizada en Arrasate.

c). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Existente:

El existente constituye una oferta de un nivel relativamente alto:

- Área 30-2 (E-7)26.120 m² (+ río: 2.680) m²
- Área 31-2b (E-7)4.680 m²
- TOTAL30.800 m² (10 m²/vivienda).

Ordenado por la NNSS-99 (e-5 / e-8 / e-10).

A pesar de la superficie existente, los sectores de SAU deben reservar suelo con objeto de dar cumplimiento al Reglamento de Planeamiento:

- Sector 2-b2.100 m²
- Sector 1-a860 m²
- Sector 1-b860 m²
- Sector 34280 m²

Superficies traducibles a pistas polideportivas y equipamientos análogos.

El dimensionado total del suelo destinado a equipamientos deportivos en las NNSS, supone unos 32.400 m².

d). EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Existente.

Los sistemas locales de las áreas urbanas destinados a jardines o plazas y espacios de juegos de niños ocupan las siguientes superficies:

- Jardines y Plazas (I1-j)11.000 m²
- Juegos de niños (I1-n)16.500 m²

El total de este sistema alcanza los 27.500 m², es decir, unos 11,5 m²/vivienda, lejos del módulo recomendable en nuevos asentamientos, que se estima en unos 18 m²/vivienda.

Este déficit puede verse compensado por algunos paseos y la calidad de determinados espacios, pero nos marca una dirección que es recomendable seguir, la de la mejora del equipamiento.

Por otro lado, el Área 19, con está íntegramente destinada al Sistema General de Parque, a la que podemos añadir la del paseo Sur, al comienzo del viejo FC, (Área 71).

- Área 19 (SG, L1)12.500 m²
- Área 71 (SG, L1)4.200 m²

El total del sistema suma 16.700 m², ó 2,7 m² por habitante, lo que nos muestra un déficit de más de 14.000 m².

Ordenado por la NNSS-99 (e-5 / e-8 / e-10).

Se califican, en el límite del suelo urbano y junto al frontis de la portada catalogada del Cementerio, 33.000 m² para el nuevo Parque de Porrukotxara.

El total del Sistema General de Parques se eleva así a 49.700 m², que para la población-techo correspondiente a las aproximadamente 3.050 viviendas resultantes de la ordenación, o sea, unos 9.150 habitantes, resulta acorde con las exigencias legales al producirse un módulo de 5,43 m² por habitante.

e). **OTRAS DOTACIONES.**

Es preciso mencionar, por su importancia, la calificación como espacio dotacional del área situada al Noroeste de la futura Autopista Malzaga-Gasteiz, en la vaguada de Izurieta, que va a verse afectada por los necesarios rellenos de las obras. Esta contingencia produce la oportunidad de implantar un área lineal de posibles dotaciones Socio-Culturales, para el Ocio, Deportivas u otras de carácter comarcal, predominantemente libres y verdes y sin que quepa su reconversión para aprovechamientos lucrativos.

- Área 72 (SG, E-10)90.000 m²

3.7.- LAS INFRAESTRUCTURAS.

a). Red Viaria.

- *Autopista Malzaga-Gasteiz.-*

La reserva de espacio tiene una incidencia relativa en las áreas urbanas, debido a las servidumbres y separaciones obligadas, y en la rectificación del camino a Izurieta y Apotza, pero la solución en túnel salva a estos barrios. La conexión se establece en Eskoriatza, inmediatamente a Sur de Ederlan.

- *Conexiones interurbanas.-*

Se pretende con estas NNSS resolver algunos movimientos de relación entre las tres carreteras de acceso: al Norte, la de Arrasate, al Sur, la de Eskoriatza y al Oeste, la de Aramaio.

La conexión de los extremos Norte y Sur se ve resuelta por la actual variante Oeste.

El enlace desde la carretera de Aramaio, al Oeste, presenta hoy el problema de conexión con la variante y el del necesario paso por el centro de la ciudad. La intervención en el Sector 1-b, industrial, permite la aportación de suelo para un vial de bastante importancia que une el acceso Norte con la carretera de Aramaio, junto a las áreas 2 y 15. Por otra parte, el Sector residencial 2-b cierra un anillo de borde desde el punto citado hasta el Área 30 y el acceso Sur. Todo este sistema en malla permite una mayor libertad en los movimientos generales.

En cuanto a las conexiones desde la ciudad hacia el exterior y, sobre todo, desde las zonas industriales, la ejecución del nudo del Área 24-Sector 33 completarán un sistema suficientemente funcional, mejorado, sin duda, con la malla y los nudos del sistema global antes mencionado.

b). Servicios.

Las propuestas principales de ordenación se centran en los siguientes puntos:

- *Abastecimiento de agua.-*

Aparte de las comunes y lógicas mejoras de las áreas urbanas - aumento de la capacidad del depósito de Basabe, cierres de algunas mallas y renovación de la actual red - se aborda el suministro a los barrios rurales de Goroeta y Arkarazo-Bolinaga.

- *Saneamiento.*

La propuestas más importantes son:

- Colector general, que, recorriendo linealmente de Sur a Norte el centro de la aglomeración urbana, permitirá llevar las aguas sucias a la Depuradora Comarcal de San Prudencio, al Norte.
- Incorporación de las aguas de las regatas por medio de "tanques de tormenta".
- Ejecución de nueve Unidades de Saneamiento para los barrios rurales de Aozaratza, Areantza, Arkarazo-alto, Arkarazo-bajo, Apotza-Etxeberri, Galartza, Izurieta-Zaloña, Oro y Larriño. El resto de los caseríos depurará de forma individual.

- *Gas.-*

Además del paso por Aizkorri de la línea principal de suministro, la compañía tiene previsto el trazado de distribución de la red urbana, que se recoge en estas NNSS.

- *Telecomunicaciones y Electricidad.-*

La red urbana incluirá canalizaciones suficientes para la fibra óptica y demás servicios de telecomunicación. Tanto esta red como la eléctrica se distribuirá obligatoriamente mediante canalización soterrada.

- *Residuos sólidos.*

El tratamiento de residuos sólidos tiene un carácter comarcal, previéndose, en principio, su localización en Arrasate.

c). Encauzamiento del Río Deba.

Las NNSS han considerado de máxima importancia la regularización y encauzamiento urbano del Río Deba, con márgenes de 10 metros de ancho incorporables al sistema de espacios libres. Se considera al Río como elemento definidor de la morfología urbana, cumpliéndose así los objetivos de seguridad, calidad y diseño urbanos.

En los tramos no urbanos se da cumplimiento al Plan Sectorial de Márgenes, evitando canalizaciones y eliminación de la vegetación de ribera.

3.8.- EL PATRIMONIO CULTURAL.

Se elabora un Catálogo de Conjuntos y elementos que están considerados como Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Además del mencionado Catálogo, estas NNSS incluyen una regulación específica contenida en el Título Quinto "Normas de Protección del Patrimonio Cultural", el cual considera las siguientes clases de bienes:

Listado 1.- Conjuntos Arquitectónicos de Interés Cultural.

Además del Casco Antiguo o Histórico de Aretxabaleta, se incluyen en esta clase los Núcleos Rurales o barrios de Aozaratza, Goronaeta, Oro y Galartza, además de parte de los barrios de Izurieta, Larriño y Areantza, además del conjunto de Otalora en Aozaratza.

Todos estos bienes, salvo el inventariado de Aozaratza, se consideran Conjuntos de Protección Local o Municipal y como tal se proponen.

Listado 2.- Edificios y Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Edificios y construcciones individuales que contienen valores culturales - arquitectónicos, históricos, tipológicos o etnográficos - de cualquier época, y pueden considerarse como Monumentos de Interés Cultural.

En dichos bienes se diferencian:

- A.- Los Monumentos que se encuentran declarados o incoados, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.
- B.- Los que se proponen para declarar como Monumentos de la CAPV.
- C.- Los que se consideraran como de Protección Local.

Listado 3.- Zonas de Presunción Arqueológica.

Aquellas donde se encuentran evidencias, indicios o fundada posibilidad de existencia de restos arqueológicos.

Listado 4.- Bienes de Interés Arqueológico.

Elementos que contienen valores culturales, históricos o tipológicos, y que deben protegerse mediante las técnicas arqueológicas, pudiendo considerarse como Monumentos de Interés Cultural, tales como diversas cuevas y el Poblado de Murugain.

3.9.- LA GESTIÓN.

El desarrollo de estas Normas Subsidiarias se llevará a cabo mediante los normales instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente, no estando previstas intervenciones que requieran una singular estrategia.

3.10. LA ORDENACIÓN EN CIFRAS.

A.- SUPERFICIES GLOBALES

- 1. **Superficie de Término Municipal: 2.626,- Ha.**
- 2. Suelo Urbano: 61,71 Ha.
- 3. Suelo Urbanizable: 22,44 Ha
- 4. Suelo No Urbanizable: 2.541,85 Ha.
- 5. Incremento de la superficie Urbana-Urbanizable.
30,1 Ha (refª: real del año 1993) / 19,4 Ha. (refª: previsiones de NNSS-84)

B.- USOS GLOBALES.

- 1. Residenciales: 39,12 Ha. 2.894 viv (más 145 en SNU)
- 2. Industriales: 31,86 Ha. (138.600 m2 oc.)
- 3. Sistema General de Parques: 4,97 Ha. (5,43 m2/hab.)
- 4. Equipamiento Escolar: 3,20 Ha
- 5. Equipamiento Deportivo: 3,24 Ha.

C. NUEVOS USOS DE LA ORDENACIÓN. INCREMENTO.

1. Residenciales: 120.620 m2 **640 viviendas de incremento**
2. Industriales: 87.000 m2 **25.600 m2 oc.**
3. Sistema de General de Parques: 33.000 m2
4. Equipamiento Escolar: 9.000 m2
5. Equipamiento Deportivo: 4.100 m2 (sistemas locales)

D. POBLACIÓN.

- . Capacidad global y teórica de la propuesta: 9.117 habitantes.
- . Capacidad real
(manteniendo el porcentaje actual -15%- de vivienda vacía)..... 7.750 habitantes.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ARETXABAETA

DOCUMENTO B.

CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

1. CLASES DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.-

1.1.- Los bienes de interés cultural incluidos en el Catálogo se agrupan en las siguientes clases:

Listado 1.- Conjunto Arquitectónicos de Interés Cultural. (Zonas 1 ó CM)

Además del Casco Antiguo o Histórico de Aretxabaeta, se incluyen en esta clase los Núcleos Rurales o barrios Goronaeta, Oro y Galartza, parte de los barrios de Izurieta, Larriño y Areantza, y el conjunto de Otalora en Aozaratza. Todos estos bienes se consideran Conjuntos de Protección Local o Municipal y como tal se proponen.

También pertenece a este listado el Conjunto Inventariado de Aozaratza.

Listado 2.- Edificios y Bienes Inmuebles de Interés Cultural. (Zonas 2 ó ME)

Edificios y construcciones individuales que contienen valores culturales - arquitectónicos, históricos, tipológicos o etnográficos - de cualquier época, y pueden considerarse como Monumentos de Interés Cultural.

En dichos bienes se diferencian:

- A.- Los Monumentos que se encuentran declarados o incoados, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.
- B.- Los que se proponen para declarar como Monumentos de la CAPV.
- C.- Los que se consideran como de Protección Local.

Listado 3.- Zona de Presunción Arqueológica. (Zonas 4 ó ZPA)

Aquellas donde se encuentran evidencias, indicios o fundada posibilidad de existencia de restos arqueológicos.

Listado 4.- Bien de Interés Arqueológico. (Zonas 5 ó ZA)

Elementos que contienen valores culturales, históricos o tipológicos, y que deben protegerse mediante las técnicas arqueológicas, pudiendo considerarse como Monumentos de Interés Cultural, tales como diversas cuevas y el Poblado de Murugain.

1.2.- Estas NNSS incluyen una regulación específica contenida en el Título Quinto "Normas de Protección del Patrimonio Cultural".

2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.-

- **Listado 1.- Conjuntos Arquitectónico de Interés Cultural.** (Zonas 1 ó CM)
 - CM-1/1.- **Conjunto de Aozaratza.** (actualmente, CONJUNTO MONUMENTAL INVENTARIADO).
 - **Se consideran Conjuntos Monumentales Arquitectónicos de Protección Municipal o Local:**
 - CM-1/2.- Conjunto del Casco Histórico de Aretxabaleta.
 - CM-1/3.- Conjunto de Otalora.
 - CM-1/4.- Barrio de Goronaeta.
 - CM-1/5.- Barrio de Oro.
 - CM-1/6.- Barrio de Galartza.
 - CM-1/7.- Barrio de Izurieta.
 - CM-1/8.- parte del barrio de Larriño.
 - CM-1/9.- parte del barrio de Areantza.
 - **Listado 2 del Catálogo.** (Código de Identificación: ME)
- 2A.- Edificios y Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico DECLARADOS o INCOADOS.** (Zonas ME-a)
- ME-a.2.- **Casa-Palacio de Otalora.** (Núcleo urbano).
MONUMENTO con expdte. incoado para Calificar.
(Resolución Dirección del Patrimonio Histórico, de 29-1180).
 - ME-a.3.- **Casa-Palacio de Arratabe.** (Ayuntamiento actual).
MONUMENTO CALIFICADO. (Orden 17-1-64 / BOE 29-1-64)
 - ME-a.10 / a.50.- ... **Humilladero del Santo Cristo y Cruz de Término.** (Núcleo urbano)
MONUMENTO CALIFICADO. (Orden 17-1-64 / BOE 29-1-64)
 - ME-a.20.- **Torre-Palacio de Otalora (S. XVI).** (Barrio de Aozaratza).
MONUMENTO CALIFICADO. (Orden 17-1-64 / BOE 29-1-64)
 - ME-a.21.- **Casa-Torre de Galartza.** MONUMENTO INVENTARIADO.
(Orden del Consejero de Cultura, de 16-12-94)
- 2B.- Edificios y Bienes Inmuebles PROPUESTOS PARA DECLARAR como Monumentos de interés arquitectónico.** (Zonas ME-b)
- ME-b.1.- Iglesia de Santa María de la Asunción. (Núcleo urbano).
 - ME-b.6.- Casa de Durana Kalea, nº 11. (Ayuntamiento viejo)
 - ME-b.8.- Iglesia de San Millán. (Barrio de Arkarazo).
 - ME-b.12.- Ruinas y Portada de San Miguel de Bedarreta (Cementerio).
 - ME-b.13.- Iglesia de San Cristobal. (Barrio de Larriño).
 - ME-b.14.- Iglesia de San Pedro. (Barrio de Izurieta).
 - ME-b.17.- Iglesia de Santiago. (Barrio de Goronaeta).
 - ME-b.18.- Iglesia de San Juan Bautista. (Barrio de Aozaratza).
 - ME-b.22.- Iglesia de la Natividad de la Virgen. (Barrio de Areantza).
 - ME-b.24.- Iglesia de Santa Luzia. (Barrio de Galartza).
 - ME-b.28.- Caserío Palaziokua. (Barrio de Arkarazo).
 - ME-b.35.- Caserío Iturralde. (Barrio de Oro).
 - ME-b.36.- Caserío Izurieta-Azpi. (Barrio de Izurieta).
 - ME-b.40.- Caserío Zaloña Goikoa. (Barrio de Galartza).
 - ME-b.44.- Caserío Urkizuene. (Barrio de Galartza).
 - ME-b-46.- Vergara Jauregi, Resusta y Cía. (Junto a Tubos de Precisión- Núcleo.)
- 2C.- Edificios y Bienes Inmuebles de interés arquitectónico propuestos para ser PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL O LOCAL.** (Zonas ME-c)

- ME-c.4.- Casa de la calle Otalora, nº 9.
- ME-c.9.- Casa de la calle Durana, nº 17.
- ME-c.7.- Casa de la calle Durana, nº 38
- ME-c.11.- Ermita de San Blas o Salluente, de Etxeberri.
- ME-c.15.- Casa del Maestro, de Goronaeta.
- ME-c.16.- Casa Cural de Goronaeta.
- ME-c.19.- Casa Cural de Aozaratza.
- ME-c.23.- Ermita de San Vicente, de Areantza.
- ME-c.25.- Casa Torre de Arkarazo.
- ME-c.26.- Caserío Juanaetxea / Juanatxokua, de Arkarazo.
- ME-c.27.- Caserío Teresena, de Arkarazo.
- ME-c.29.- Caserío Bitarte Haundikoa, de Areantza.
- ME-c.30.- Caserío Bitarte Azpikoa, de Areantza.
- ME-c.31.- Caserío Intxaurbe.
- ME-c.32.- Caserío Arientza, de Areantza.
- ME-c.33.- Caserío Urisarte / Uxarte, de Goronaeta.
- ME-c.34.- Caserío Urtixi, de Goronaeta.
- ME-c.37.- Caserío Etxeberri Garai, de Galartza.
- ME-c.38.- Caserío Perurena, de Galartza.
- ME-c.39.- Caserío Goitikoa, de Galartza.
- ME-c.41.- Caserío Kortazar de Apotzaga Etxeberri.
- ME-c.42.- Caserío Erdikoetxe, de Ugasti.
- ME-c.43.- Caserío Gaikoetxe / Iparralde, de Ugastegi.
- ME-c.49.- Molino Errotaberri (Núcleo urbano).

- ME-c.51.- Casa de la calle Durana, nº 13.
- ME-c.52.- Casa de la calle Durana, nº 15.
- ME-c.53.- Casa de la calle Durana, nº 18.
- ME-c.54.- Casa de la calle Durana, nº 19.
- ME-c.55.- Casa de la calle Durana, nº 21.
- ME-c.56.- Casa de la calle Durana, nº 23.
- ME-c.57.- Casa de la calle Otalora, nº 3.
- ME-c.58.- Casa de la calle Otalora, nº 5.
- ME-c.59.- Casa de la calle Otalora, nº 7.
- ME-c.60.- Pabellón Industrial AZBE.
- ME-c.61.- Cruz del Kurtzebarri
- ME-c.62.- Campa de Otalazelay
- ME-c.63.- Caserío Otalora-Azpi, de Aozaratza.
- ME-c.64.- Caserío Mendikurtza, en Goroeta.
- ME-c.65.- Caserío Ardantza, de Areantza.
- ME-c.66.- Caserío Errotetxe, de zona urbana.
- ME-c.67.- Caserío Murube.

3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Listado 3.- **Zona de Presunción Arqueológica.** (Código de Identificación: ZPA)

Aquellas donde se encuentran evidencias, indicios o fundada posibilidad de existencia de restos arqueológicos, así declaradas mediante:

- *Resolución de 23 de septiembre de 1997 por la que se realiza la declaración de las Zonas de Presunción Arqueológica de Aretxabaleta. (BOPV nº 195 de 13 de Octubre de 1997)*

- ZPA. 1.- Iglesia de Nuestra Señora (Antigua).
- ZPA. 2.- Casa-Palacio de Arratabe. (Ayuntamiento actual).
- ZPA. 3.- Ermita de S. Martín de Ibarra (sin estructuras visibles).
- ZPA. 4.- Templo de San Miguel de Bedarreta (Cementerio).
- ZPA. 5.- Caserío Errotetxe, de zona urbana.
- ZPA. 6.- Caserío Iturralde, de Oro.
- ZPA. 7.- Iglesia de San Cristobal, en Larriño.
- ZPA. 8.- Casa-Torre de Otalora.
- ZPA. 9.- Iglesia de San Juan Bautista, de Aozaratzta.
- ZPA. 10.- Iglesia de Santiago, en Goronaeta.
- ZPA. 11.- Iglesia de la Natividad de la Virgen de Areantza.
- ZPA. 12.- Caserío Murube.
- ZPA. 13.- Caserío-Torre, Palaziokua, de Arkarazo. (N)
- ZPA. 14.- Iglesia de San Millán de Arkarazo.
- ZPA. 15.- (Casa Torre Landeta). - AGOTADA -
- ZPA. 17.- Iglesia de San Pedro, en Izurieta.
- ZPA. 18.- Caserío Izurieta, de Izurieta.
- ZPA. 19.- Caserío Zaloña, de Galartza.
- ZPA. 20.- Iglesia de Santa Luzia de Galartza.
- ZPA. 23.- Cueva de Gazteluarro-V.
- ZPA. 24.- Cueva de Iruaxpe -I.
- ZPA. 27.- Cueva de Iruaxpe -IV.
- ZPA. 29.- Cueva de Uribearruako Leizea -1.

Listado 4.- Bien de Interés Arqueológico a Inventariar o Calificar.

(Código de Identificación: ZA)

Elementos que contienen valores culturales, históricos o tipológicos, y que deben protegerse mediante las técnicas arqueológicas, pudiendo considerarse como Monumentos de Interés Cultural, tales como diversas cuevas y el Poblado de Murugain.

- ZA. 22 Cueva de Gazteluarro - IV.
- ZA. 25 Cueva de Iruaxpe - II.
- ZA. 26 Cueva de Iruaxpe - III.
- ZA. 28 Cueva de Ugastegi - VIII.
- ZA. 30 Poblado de Murugain.
- ZA. 31 Área arqueológica y de protección de cuevas y túmulos de Ugastegi

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ARETXABALETA

TEXTO REFUNDIDO. Aprobación Definitiva, 2 de Mayo 2000

RELACIÓN DE DOCUMENTOS

Tomó 1.

Documento A. **MEMORIA**

Documento B. **CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE**

Tomó 2.

Documento C. **NORMAS URBANÍSTICAS**

Títulos I a V. Normas y Ordenanzas Generales.

Tomó 3.

Documento C. **NORMAS URBANÍSTICAS**

Título VI. Normas Particulares.

Documento D. **PLANOS**

De Información.

- | | |
|---|--------------------------|
| i-1. Topográfico. Áreas Urbanas. | Escala 1/ 2.000 |
| i-2. Topográfico. Término Municipal | Escala 1/10.000 |
| i-3. Redes de Servicios e Instalaciones. | Escala 1/ 5.000-1/10.000 |

De Ordenación.

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Clasificación del Suelo y Áreas de Protección. | Escala 1/10.000 |
| 2. Estructura General y Usos Globales. | Escala 1/10.000 |
| 3. Clasificación del Suelo. | Escala 1/2.000 |
| 4. Estructura General y Usos Globales. | Escala 1/2.000 |
| 5. Estructura General y Síntesis de la Propuesta. | Escala 1/2.000 |
| 6. Usos Pormenorizados. | Escala 1/2.000 |
| 7. Sistema de Dotaciones. | Escala 1/2.000 |
| 8. Red Viaria. | Escala 1/5.000-1/10.000 |
| 9. Redes de Abastº. de Agua y Saneamiento. | Escala 1/5.000-1/10.000 |
| 10. Redes de Electricidad, Gas y Telecomunic. | Escala 1/5.000-1/10.000 |
| 11. Patrimonio Cultural Inmueble. | Escala 1/5.000-1/10.000 |
| 12. Propuesta Ilustrativa (<i>Plano Indicativo</i>). | Escala 1/2.000 |

JUAN RAMON LOMBERA GARCÍA, arquitecto

ELIAS MENDINUETA ALUSTIZA, abogado