

An aerial photograph of a valley in Itsasondo, Spain. The scene features a winding river in the center, a large industrial building with a grey roof on the left bank, and a town with colorful buildings on the right bank. A multi-lane highway and railway tracks run parallel to the river. The background shows rolling green hills and distant mountains under a clear blue sky.

MEMORIA y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ITSASONDO
MARZO 2010**

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga
Arquitectos colaboradores: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi,
Diana Jurado Fernández y Marta Cabezón Pérez
Asistencia Jurídica: Josetxo Iruretagoyena, abogado
Asistencia ambiental: Jon Aseginolaza, biólogo y paisajista

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ITSASONDO

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga

Arquitectos colaboradores: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández y
Marta Cabezón Pérez

Asistencia Jurídica: Josetxo Iruretagoyena, abogado

Asistencia ambiental: Jon Aseginolaza, biólogo y paisajista

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.	5
2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN AL REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	5
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ANÁLISIS Y CONCLUSIONES	6
A. PLANEAMIENTO QUE AFECTA AL TÉRMINO MUNICIPAL	6
A.1. Instrumentos de ordenación territorial con aprobación definitiva	6
A.1.1. Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)	6
A.1.2. Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Beasain-Zumárraga	7
A.1.3. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. Vertiente Cantábrica.	8
A.1.4. Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.	8
A.1.5. Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco	8
A.1.6. Plan Territorial Sectorial Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales	8
A.2. Planeamiento Territorial en Tramitación	8
A.2.1. Avance del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.	8
A.3. Planeamiento municipal vigente	9
A.3.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	9
B. CARÁCTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	10
C. APROVECHAMIENTO PARA EL SECTOR PRIMARIO	10
D. USOS A LOS QUE EL TERRENO ESTÁ DEDICADO	10
D.1. Asentamientos urbanos	10
D.1.1. Núcleo urbano de Itsasondo: estructura urbana, usos urbanos del suelo, ambiente urbano y edificación	11
D.1.2. El barrio de San Juan: estructura urbana, usos urbanos del suelo, ambiente urbano y edificación	12
D.1.3. Los caseríos de Urkia, Goierri y Sarobe	12
D.1.4. Comunicaciones urbanas	12
D.1.5. Equipo urbano	13
D.1.6. Servicios básicos urbanos	14
D.2. Red de comunicación y servicios	14
D.2.1. Comunicaciones urbanas	14
D.2.2. Red de abastecimiento de agua	15
D.2.3. Red de Saneamiento	15
D.2.3. Red de energía eléctrica	15
E. DIFERENTE APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA	15
F. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS Y ARTÍSTICOS	16
G. POSIBLE INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	16
G.1. La Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco Patrimonio Cultural del País Vasco	16
G.1.1. Declaraciones de bienes culturales en desarrollo de la Ley 7/1990	16
G.1.2 Zonas de presunción arqueológicas en desarrollo de la Ley 7/1990	16

G.2. Norma foral 7/2006, de 20 de octubre de Montes de Gipuzkoa	17
G.3. Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.	17
H. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN ASENTADA	17
H.1. Población permanente y de temporada	17
H.2. Hogares y familias	18
H.3. Estructura de edad	18
H.4. Empleos	18
H.5. Población en escolar	18
H.6. Sectores de actividad	19
H.7. Tendencias del Crecimiento Urbano	20
I. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS	21
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	21
4.1. RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	21
4.2. EN CUANTO A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	22
4.3 EN CUANTO A LA ORDENACIÓN URBANA	22
5. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	23
5.1. PREVISIÓN RESPECTO A LAS PARCELAS INDUSTRIALES EMPLAZADAS EN EL NÚCLEO URBANO.	23
5.2. ÁREAS DE POSIBLE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL	24
5.3. ÁREAS DE POSIBLE REESTRUCTURACIÓN	24
5.4. UBICACIÓN DE POSIBLES AMPLIACIONES DE SUELO INDUSTRIAL.	25
6. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	25
6.1. MODELO URBANO DE ITSASONDO	25
6.2. BARRIO DE SAN JUAN.	28
6.3. CASERÍOS DISPERSOS EN EL LÍMITE MUNICIPAL (URKIA, GOIERRI)	28
6.4. NUEVO SUELO INDUSTRIAL	28
6.5. LOS SISTEMAS GENERALES	28
6.5.A. Sistema General de Comunicaciones	28
6.5.B. Sistema General de Espacios Libres	29
6.5.C. Sistema General de Equipamiento Comunitario	29
6.5.D. Sistema General de Infraestructuras Básicas	29
6.6 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO	29
6.6.A. Previsiones de suelo residencial	29
6.6.B Cuantificación del modelo	29
6.6.B. Cumplimiento de estándares legales	31
7. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PONDERACIÓN UTILIZADO PARA LA FIJACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA	34
8. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	35

1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

1. Las actuales Normas Subsidiarias tipo B del Planeamiento Municipal de Itsasondo fueron aprobadas en 1990.

2. Tal como se refleja en la información que se incluye en esta Memoria, durante el tiempo transcurrido desde la aprobación de las citadas Normas se han aprobado distintas modificaciones de las Normas Subsidiarias, sin que en su conjunto hayan supuesto un cambio sustancial en el modelo urbano previsto.

3. Por lo demás, las Normas se han desarrollado con un ritmo lento hasta el año 2000, con un crecimiento alto a partir de esos años. En concreto de las 173 viviendas ofertadas por las Normas, se han construido 95.

4. Entre las viviendas previstas por la Normas y no construidas, 41 corresponde a edificaciones ya existentes para las que se preveía una ordenación de sustitución. La experiencia muestra que esa sustitución no es previsible, y por otra parte supondría la desaparición de algunas de las viviendas actuales.

5. Descontando esas operaciones de sustitución, se comprueba que la oferta residencial ha sido materializada en un 79,76%.

6. En cuanto al suelo industrial calificado por las Normas, quedan vacantes aproximadamente 9.096 m².

7. Por lo que se refiere al papel del municipio en el territorio, el Plan Territorial Parcial (PTP) de Goierri, actualmente en tramitación (aprobación inicial por acuerdo de la Diputación Foral de Guipúzcoa de 14 de enero de 2003), prevé un marco comarcal que, también, ha de considerarse en esta revisión.

8. En síntesis, pueden identificarse cuatro circunstancias que deberán orientar la fijación de los objetivos propuestos para el Plan General:

- 1) el alto grado de ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias.
- 2) las condiciones físico-geográficas que caracterizan el área en el que se sitúa la población; en especial la oportunidad ambiental que proporciona el río
- 3) la debilidad de la actual estructura urbana, en la que tiene una especial influencia la topografía
- 4) la mayor atención al medio ambiente territorial que las disposiciones legales exigen
- 5) y las orientaciones para el desarrollo que el PTP en trámite determinan y sugieren.

9. A estas circunstancias, ya presentes cuando el Ayuntamiento, decidió la revisión de las Normas y adjudicó la asistencia técnica necesaria, se ha producido un cambio legal que hace especialmente oportuna la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, en las condiciones establecidas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN AL REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. A lo largo del proceso de redacción del Plan el Ayuntamiento, en algunas ocasiones acompañados de miembros del equipo redactor, ha mantenido varias sesiones de trabajo con los vecinos reunidos en batzarre, además de consultas individuales.

2. Para favorecer ese proceso de participación ciudadana se preparó un documento de Avance del Plan que fue presentado en un batzarre antes de su formalización y apertura de la fase de información pública prevista por la Ley.

3. Durante la fase de información pública del Avance se presentaron un total de seis sugerencias, que fueron informadas y resueltas por el Ayuntamiento

a) Varias de ellas incidían en la necesidad de mejorar la conexión entre Bekokale y Goikokale; cuestión que se ha tomado en consideración en la redacción del Plan.

b) Otras se centraban en cuestiones concretas de las que se toma nota para su estudio y resolución en el Plan que debería ser sometido en su momento a la aprobación inicial.

4. El Ayuntamiento consideró también las sugerencias y comentarios realizados por los vecinos en batzarre. Sobre esas bases, aprobó los "Criterios y objetivos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana".

5. Estos criterios suponían también la elección de determinadas alternativas, tal como expone en el apartado 4 de esta Memoria.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

A. PLANEAMIENTO QUE AFECTA AL TÉRMINO MUNICIPAL

1. Se examinan en primer lugar las afecciones al planeamiento municipal producidas por los instrumentos de ordenación territorial, tanto de los aprobados definitivamente (apartado A.1) como de aquellos que están en fase de tramitación (apartado A.2).

2. Un último apartado (A3) examina el planeamiento municipal vigente en Itsasondo; es decir, las Normas Subsidiarias; analizando además su desarrollo y ejecución.

A.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL CON APROBACIÓN DEFINITIVA

A.1.1. LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT)

1. La Ley 4/1990, de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco establece en su artículo 6 que los Planes Generales y Especiales y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento habrán de ajustarse a las Directrices de Ordenación del Territorio. Dichas Directrices fueron aprobadas definitivamente mediante el Decreto 28/1997, de 11 de Febrero y constituyen "el marco de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y ordenación urbanística, siendo sus funciones construir un marco de referencia en cuanto a la ordenación y al uso de los espacios y del territorio para la formulación y ejecución de las políticas sectoriales de las distintas Administraciones Públicas que hayan de actuar sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, así como para la actividad urbanística de las Diputaciones Forales y Ayuntamientos, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilidad entre todas ellas."

2. De los aspectos de las Directrices de Ordenación del Territorio y sus anexos, que afectan directamente al planeamiento en Itsasondo, se extractan los siguientes conceptos:

a) Modelo Territorial Sistema de ciudades y áreas rurales de Euskadi y política de suelo para actividades económicas

Dentro del modelo territorial diseñado por las Directrices de Ordenación del Territorio, se asigna un papel relevante a las áreas funcionales identificadas en cada uno de los territorios históricos, por lo que interesa a Itsasondo, el área funcional en que se integra tiene como capitalidad el continuo urbano de Ordizia-Beasain. La cercanía de Itsasondo a Ordizia es, por tanto, un dato que debe tomarse en consideración al analizar el término municipal y al redactar su Plan General de Ordenación.

En cualquier caso, al poder disponer ya de un texto del PTP correspondiente a esa área funcional (aunque sólo con aprobación inicial) resulta oportuno analizar estas directrices a la luz de lo que el Plan Territorial Parcial propone.

b) Suelo residencial. Las Directrices de Ordenación del Territorio establecen con carácter orientativo, los criterios para el cálculo provisional de la oferta de suelo residencial que regirán hasta la aprobación de los Planes Territoriales Parciales, utilizándose entre tanto los criterios, indicadores y coeficientes especificados en el Anexo 1 del capítulo 21 de las Directrices de Ordenación del Territorio.

d) Áreas de esparcimiento y Núcleos de acceso al territorio. No se incluye referencia alguna al término municipal de Itsasondo dentro de las zonas previstas como Áreas de Esparcimiento, Núcleos de Acceso al Territorio; sin embargo, se identifica como Área de Interés Naturalístico Murumendi (parte del cual se encuentra en el término municipal de Itsasondo), señalando su valor botánico. En todo caso las DOT remiten a los Planes Territoriales Parciales o al Planeamiento Municipal para la fijación de las Áreas de Interés Naturalístico. Por tanto este es un aspecto que deberá ser considerado al examinar el PTP del área funcional de Beasain-Zumárraga.

e) Medio físico. En lo que se refiere al medio físico, las Directrices de Ordenación del Territorio establecen criterios de carácter general para la gestión de los recursos naturales, por un lado definiendo normas básicas para la introducción de los aspectos ambientales en la localización y formas de actuación de las actividades a desarrollar sobre el territorio, y por otro los criterios para la ordenación del suelo clasificado como No Urbanizable, mediante el establecimiento de Categorías de Ordenación, homogeneizando las denominaciones para su calificación así como las orientaciones para la regulación de los usos en cada categoría.

Así, todo planeamiento de desarrollo, entre el que se encuentra el planeamiento municipal, debe establecer para el suelo clasificado como No Urbanizable una calificación que utilice las denominaciones y criterios de las Categorías de Ordenación establecidos en las DOT, pudiendo incorporarse subcategorías adicionales en función de las peculiaridades de la zona de estudio y pudiendo también establecerse una regulación más específica de usos y actividades en cada una de las Categorías de Ordenación, teniendo siempre en consideración lo regulado con carácter general en las DOT y las condiciones particulares del correspondiente ámbito territorial.

A.1.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DEL ÁREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMÁRRAGA

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Beasain-Zumárraga (Goierri) se encuentra actualmente en tramitación (aprobación inicial por acuerdo de la Diputación Foral de Guipúzcoa de 14 de enero de 2003). Entre las previsiones relativas a Itsasondo puede destacarse:

a) la importancia que adquiere el eje de centralidad urbana interna de Legazpi, Urretxu-Zumarraga, Ormaiztegi, Beasain-Ordizia, Itsasondo, Legorreta e Idiazabal. Legazpia- Idiazabal (cap. 3.2.1)

b) la consideración de Itsasondo como área de interés para las actuaciones públicas de vivienda (cap. 4.6.B.2.a)

c) área de crecimiento moderado de actividad económica (cap. 4.8.6).

A.1.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V. VERTIENTE CANTÁBRICA.

1. Aprobado definitivamente por Decreto 455/1999 de 28 de XII. Tiene por objeto la ordenación territorial de los terrenos clasificados como no urbanizables, urbanizables y urbanos colindantes a los ríos y arroyos. Con este fin establece una triple zonificación atendiendo a la componente medioambiental, a la cuenca hidráulica y a la componente urbanística.

2. En concreto, y por lo que respecta a Itsasondo, el tramo del río Oria incluido en el término municipal se le asigna el nivel IV. Al Berostegi se le asigna el nivel I.

3. Conforme a estos niveles se establecen las siguientes distancias mínimas de retiro

río	Oria	Berostegi
En ámbito rural:	50	30
En ámbito urbano	15	12
En ámbitos con potencial desarrollo urbanístico		
retiro de la edificación	26	11
retiro de la urbanización	15	5

A.1.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

Aprobado por Decreto 41/2001, del 27.II (Publicado en el BOPV n. 69, de 9 de abril de 2001). En él se establecen las zonas de servidumbre y afección de las líneas ferroviarias y las condiciones de uso de esas zonas. En concreto la zona de servidumbre, en la que no se permite la edificación, tiene un ancho de 20 m en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 m. en el suelo urbano; la zona de afección, en la que la edificación exige autorización del titular de la línea férrea.

A.1.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1. Aprobado definitivamente por Decreto 160/2004 de 27 de julio, publicado en el BOPV del 19 de noviembre de 2004.

2. Por lo que se refiere al término municipal de Itsasondo, no se identifica ningún humedal-

A.1.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Aprobado definitivamente por Decreto 262/2004 de 21 de diciembre, publicado en el BOPV del 28 de enero de 2005. Define en el área que nos interesa el entorno del alto Oria como ámbito prioritario para el desarrollo de actividades económicas. Dentro de este ámbito identifica Itsasondo como municipio de interés preferente para la implantación industrial (Artº 3.13 de la Normativa del PTS).

A.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL EN TRAMITACIÓN

A.2.1. AVANCE DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL.

En junio del 2001 se publicó el Avance que desarrolla las previsiones incluidas en las Directrices del Medio Físico de las DOT del País Vasco. Por su posible aplicación a Itsasondo- interesa destacar las categorías del suelo no urbanizable que

propone el PTP y que deberá tomarse en consideración al estudiar las categorías de suelo no urbanizable que incluya el futuro Plan General de Ordenación Urbana.

A.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

A.3.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

1. Itsasondo cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que fueron aprobadas en 1990.

2. Desde la entrada en vigor de las actuales Normas han recibido un total de cinco modificaciones cuya fecha y contenido se recogen en el Apéndice I de esta memoria. En conjunto y en lo que se refiere a la gestión del planeamiento desde la entrada en vigor de las actuales Normas las modificaciones que se han llevado a cabo han sido puntuales y relativas a aspectos sin relevancia para el contenido y estructura general de las Normas Subsidiarias.

3. En los últimos años (2000-2005) se han concedido 18 licencias para la construcción de 56 viviendas y el desarrollo del área industrial 18 (margen derecha del Oriá al norte). Hasta entonces el número de licencias que se había concedido no había supuesto un incremento significativo de viviendas construidas como el correspondiente al periodo 2000-2005.

4. Esta actividad constructiva ha supuesto la construcción de la mayor parte del suelo previsto, el 68%. El Apéndice II recoge un resumen de las previsiones del plan que se han llevado a cabo y las que no.

5. Por lo que respecta al núcleo urbano de Itsasondo, las actuales Normas Subsidiarias clasifican suelo urbano y un sector de suelo urbanizable para la ampliación del suelo industrial. En el suelo urbano delimitan 23 áreas de las cuales 18 son ámbitos residenciales y 5 industriales. Las modificaciones a las NN.SS de Itsasondo han supuesto un incremento del número de áreas residenciales generando dos nuevas áreas residenciales.

6. En los siguientes apartados se examina de un modo sumario las áreas residenciales del núcleo de población, y en segundo lugar las zonas industriales.

En el **núcleo urbano de Itsasondo**, las actuales Normas Subsidiarias delimitan diferentes áreas. Excepto dos o tres son áreas pequeñas y a cada una de ellas corresponde la normativa que se recoge en cada una de las correspondientes fichas.

La primera de ellas, Área 1, corresponde a la zona consolidada de la parte alta de la población, entorno a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción donde no se prevén nuevas actuaciones, salvo la sustitución de uno de los caseríos actualmente abandonado y en mal estado.

Las actuaciones de más entidad que se preveían corresponden al área 7 y a la U.A.U 5.2. Su ejecución ha supuesto la operación más importante para el tejido urbano de la población, ha permitido la consolidación de la Kale Nagusi, formalizando la calle y uniendo los diferentes edificios que a lo largo de ésta se encontraba desperdigados. Estas operaciones han dado lugar a la construcción de las 92 viviendas en bloques de tres alturas que las NNSS preveían.

Entre las áreas del núcleo urbano que no se han puesto en marcha hay tres, la 2, la 6 y la 17 que comportan cierta importancia ya que su objetivo es el de acabar de formalizar la plaza entre el ayuntamiento y el frontón. Estas tres áreas junto con el Área 2 incluyen respectivamente construcciones fuera de ordenación cuya sustitución por la ordenación prevista parece difícil.

El resto de áreas del núcleo urbano corresponden a delimitaciones muy concretas que en la mayor parte de los casos la normativa propuesta supone la consolidación de los existente y en los restantes, la nueva ordenación que se propone no supone cambios en el espacio urbano respecto al tejido existente.

Algunas de las áreas en función de la zona en la que se sitúan establecen algunas condiciones estético-constructivas para la nueva edificación buscando respetar las características tipológicas tradicionales de la zona. Las determinaciones que se especifican se refieren a la necesidad de que los tejados sean inclinados y de teja, el color de las fachadas sea blanco así como algunas otras condiciones para los balcones o materiales según los casos.

Al **barrio de San Juan** le corresponde el área 23. En esta área las NN.SS vigentes consolidan la edificación existente salvo la reordenación de la casa adosada a la Iglesia para la que se prevé su reubicación.

Las áreas del suelo urbano calificadas como industriales incluyen una normativa que permite la ampliación de la superficie construida sin suponer un incremento sustancial respecto del existente. En el suelo urbanizable, al norte de la población, entre el suelo urbano del barrio de Beko Kale y el área 15 de suelo urbano industrial (Industria Jaso), se preveía una superficie de 1.4 Ha a desarrollar a través de un plan parcial para la ampliación del suelo industrial. Sin embargo, la falta de demanda no ha exigido su desarrollo.

B. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El contenido de estos apartados queda recogido en el Estudio de Impacto Ambiental que se tramita conjuntamente con el Plan General de Ordenación Urbana.

C. APROVECHAMIENTO PARA EL SECTOR PRIMARIO

El contenido de estos apartados queda recogido en el Estudio de Impacto Ambiental que se tramita conjuntamente con el Plan General de Ordenación Urbana.

D. USOS A LOS QUE EL TERRENO ESTÁ DEDICADO

En el anterior apartado ya se ha hecho referencia al uso agropecuario de gran parte del territorio. Se señalan aquí otros tipos de uso, especialmente el que supone la ocupación del suelo por la edificación, es decir, los núcleos y asentamientos urbanos y el ocupado por las infraestructuras. El examen se centra en primer lugar en los asentamientos urbanos.

D.1. ASENTAMIENTOS URBANOS

1. Los datos existentes sobre los orígenes de la población cuentan que en su orígenes Itsasondo era una Colación, término que se asignaba a aquellas agrupación de carácter rural con escasas conexiones entre sus diferentes componentes edificatorios, ampliamente diseminados por el territorio.

2. En la época medieval, Itsasondo era considerada como una pequeña aldea cuna de conocidas familias gamboínas como los Ibarra, Rekalde, Etxeberria e Isasaga. En 1399 pasa a depender de Ordizia para protegerse de la inseguridad que había en el campo ante los pillajes y las arbitrariedades de los aundikis y los bandidos, además se beneficiaría de las ventajas de las que toda Villa disfrutaba.

3. Permaneció unida a la Erri-Ama durante más de cuatrocientos años. En 1615, alegando agravios de parte de Villafranca pidió su desanexión al rey Felipe III que le concedió el título de Villa tras el pago de los correspondientes derechos a la Corona.

4. Ese mismo año, forma junto con Legorreta, Alzaga, Arama, Gaintza y Zaldibia la Unión del río Oria buscando poder costear entre todas el apoderado que les representara en las Juntas Generales y Particulares de la Provincia. La Hermandad duró hasta 1856 cuando todos sus miembros consideraban que tenían ya capacidad política y económica como para actuar por sí mismos. En 1967, Alzaga se suma a Itsasondo, unión que se mantendrá hasta 1997.

5. En los próximos apartados se analizan los siguientes aspectos: los usos del suelo y ambiente urbano, así como la edificación. Para una mayor claridad examinamos en primer lugar el núcleo de población y posteriormente el barrio de San Juan, situado en el límite suroeste del término municipal, y los caseríos de Urkia, Goierri y Sarobe (Isasaga) dispersos en las laderas del monte Murumendi en el que se asienta la población.

D.1.1. NÚCLEO URBANO DE ITSASONDO: ESTRUCTURA URBANA, USOS URBANOS DEL SUELO, AMBIENTE URBANO Y EDIFICACIÓN

1. En el conjunto urbano de Itsasondo podemos distinguir varias áreas caracterizadas tanto por su morfología urbana como por la tipología de su edificación. Pasamos a describir cada una de ellas.

2. El que podríamos denominar casco histórico corresponde a las edificaciones situadas escalonadamente en el entorno de la Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y en la ladera del monte Murumendi. Estas construcciones forman alineaciones irregulares adaptándose a los diferentes niveles de la topografía. Se organizan entorno a dos espacios urbanos: Goiko Kale y la plaza Mayor situada.

Goiko Kale es la calle que sube, viniendo de Legorreta, desde el inicio de la Kale Nagusi hasta su final, dirección Ordizia. A lo largo de esta calle se sitúan la mayor parte de las edificaciones de esta parte de la población. Algunas otras construcciones se conectan a ella a través de caminos que permiten acceder a otros puntos a distintos nivel de la calle en la ladera.

La Plaza Mayor es un espacio urbano lineal presidido por la Iglesia parroquial y protegido en uno de sus flancos por una edificación de construcción tradicional. En su tercer extremo se conecta con Goiko Kale en su punto más alto de ésta. Pero, además existe otra conexión peatonal con la calle a través de unas escaleras situadas en el pórtico del edificio frente a la Iglesia. Su otro final es un balcón sobre el valle y la totalidad del núcleo urbano convirtiendo este espacio urbano en un lugar privilegiado de la población. Este atractivo lugar sirve a su vez de acceso al cementerio que se sitúa sobre la Iglesia.

Junto con las edificaciones más antiguas de tipología más tradicional que todavía se conservan conviven hoy también algunas otras más modernas de uso residencial construidas a lo largo del siglo XX, se sitúan en Goiko Kale, tanto al este como a lo este de la iglesia.

3. El segundo grupo de edificaciones de la población son las que bordean la antigua carretera nacional N-I, actualmente, GI-2133. Ocupan tanto los terrenos situados entre la vía y la margen izquierda del río Oria, como el suelo situado entre la carretera y el borde inferior de la ladera. A lo largo del siglo XX esta zona se ha ido ocupando por la Casa Consistorial, el Matadero público (actualmente con otro uso), el frontón y bloques de viviendas. Además, junto a estos edificios, se fueron construyendo algunas otras edificaciones que albergaban otros usos de carácter industrial.

Entre estas edificaciones podemos distinguir dos grupos. Uno formado por los edificios que se reúnen a lo largo de la Kale Nagusi y otro por aquellos que forman el barrio de Beko Kale, a lo largo de una calle del mismo nombre que transcurre paralela a la carretera, entre ésta el río en la zona más al norte del núcleo urbano.

En el grupo de edificaciones situadas en la Kale Nagusi existen algunas construcciones de tipología tradicional (como la sendagile etxea), sin embargo, la mayoría son bloques de viviendas de tres o cuatro alturas. Las construcciones que albergan usos industriales son de menor altura aunque su ocupación en planta es superior. Todos ellos dan la espalda al río y se mantienen alineados dando frente a la carretera.

El barrio de Beko Kale está constituido por edificaciones de planta baja más tres o cuatro alturas. La calle transcurre paralela a la carretera general y al río y además algunos metros por debajo (dos plantas) de ella. Los edificios se posicionan sobre la rasante de la calle entre la calle y el río lo que provoca que el espacio urbano se encuentre de espaldas al río y a su vez produce por las altas edificaciones que en la calle se sitúan un espacio urbano sombrío durante la mayor parte del día. Por otra parte, al final de la calle existen algunas otras edificaciones destinadas a usos productivos que desordenan la calle, sin embargo las huecos existentes entre las construcciones en este final permiten un mayor percepción del río. Al inicio de la calle existe el único espacio libre, se sitúa frente al río.

4. El desarrollo urbano de los años más recientes ha permitido por una parte, la cohesión de las diferentes edificaciones dispersas existentes a lo largo de la Kale Nagusi y por otra la unión del barrio de Beko Kale a los espacios urbanos centrales de la población: la plaza frente al consistorio, el frontón y la iglesia. A su vez esta actuación ha fortalecido la relación entre las áreas urbanas situadas en las partes baja y más alta de la ladera gracias a las diferentes conexiones peatonales directas que se han establecido entre la Kale Nagusi y Goiko Kale y al gran espacio verde libre que se ha dispuesto entre el área superior y la inferior.

D.1.2. EL BARRIO DE SAN JUAN: ESTRUCTURA URBANA, USOS URBANOS DEL SUELO, AMBIENTE URBANO Y EDIFICACIÓN

1. Se trata de un conjunto de edificaciones residenciales al borde de la carretera que conforman un pequeño barrio de la población.

2. Surge en el siglo XVI entorno a la Basílica de San Juan de Letrán situada junto a la antigua carretera general en dirección a Ordizia. Se creó con finalidades asistenciales sirvió en otros tiempos de albergue a peregrinos pobres y a mendigos transeúntes.

3. Está constituido principalmente por viviendas unifamiliares aisladas tipo caserío y un pequeño bloque de viviendas, entorno a la basílica mencionada.

D.1.3. LOS CASERÍOS DE URKIA, GOIERRI Y SAROBE

1. Se trata de diferentes agrupaciones de caseríos que se sitúan junto con otras edificaciones utilizadas para las diferentes actividades productivas del campo y la ganadería. Son tres, Urkia, Goierri y Sarobe.

2. Urkia se sitúa en la ladera del monte Murumendi por encima del núcleo de población. Se trata de un grupo de caseríos dispersos junto con otras edificaciones auxiliares de importante tamaño que albergan usos productivos o de almacén. Entre este conjunto de construcciones se encuentra una pequeña ermita.

3. El caserío de Goierri y el Sarobe se sitúa entre el casco urbano y la parte baja del municipio. También se trata de dos grupos de caseríos con otras edificaciones auxiliares adjuntas.

D.1.4. COMUNICACIONES URBANAS

1. Itsasondo dispone de un amplio parque automovilístico. En el año 2004 se registraron en el municipio un total de 466 vehículos, distribuidos del siguiente modo:
304 turismos

10 motocicletas
123 camiones
123 tractores industriales
24 otros

2. Centrándonos en los turismos supone una alta tasa de motorización para la población, pues se alcanza una media de 1,41 turismos/familia (306/217), lo que parece lógico porque la población depende a nivel de servicios de las poblaciones vecinas para lo que necesita medio de transporte.

3. Por lo demás, Itsasondo cuenta con teléfonos públicos y aunque no hay Oficina de Correos se dispone de un buzón en el Ayuntamiento con recogida diaria. La cobertura de telefonía móvil es satisfactoria.

D.1.5. EQUIPO URBANO

1. Administrativo: El Ayuntamiento está ubicado en Itsasondo, donde dispone de un amplio edificio situado en Kale Nagusi, 24 frente a la plaza central de la población.

2. Allí mismo se sitúa también un aula que se utiliza como biblioteca del municipio y para otras actividades culturales ya que no existe propiamente una casa de cultura.

3. Itsasondo dispone de **Gaztetxe**. Se trata de un edificio de dos plantas de tipología tradicional situado junto a la Iglesia en Goiko Kale número 2.

3. La **Comisaría de la Ertzaintza** que atiende el Municipio se localiza en Beasain.

4. **Escolar:** Itsasondo dispone de Centro Preescolar y Centro de Enseñanza Primaria que acoge principalmente escolares del municipio. Cuenta con 5 profesores a tiempo completo y uno a media jornada, y atiende en el curso 2007-08 a 40 alumnos. Dispone también de haurtzaindegi-guardería con 10 plazas todas completas el 2007-2008.

5. **Asistencial y sanitario:** En Itsasondo hay un consultorio, en la Kale Nagusi número 7, atendido por un médico. Existe también una farmacia, situada también en la Kale Nagusi.

6. **Deportivo:** Itsasondo dispone de dos frontones: uno cubierto en la plaza de la población frente al Ayuntamiento y el otro descubierto situado en Goiko Kale junto a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

7. **Espacios para el ocio y recreo:** La plaza situada en la Kale Nagusia entre el frontón cubierto y el Ayuntamiento es el espacio urbano central de la población. En la parte alta de la población, junto a la Iglesia y al Gaztetxe existe otra plaza en la que se disfruta de buenas vistas del territorio en el que se encuentra Itsasondo.

También existen otros tres espacios libres con un carácter menos duro: uno de ellos se encuentra entre Goiko Kale y la Kale Nagusi, detrás de las viviendas que se han construido recientemente en Kale Nagusi; otro frente al Oria detrás de la Kale Nagusi; y el otro es un área de juego de niños que se sitúa en el inicio de la Beko Kale junto al Oria.

8. **Cementerio:** Se encuentra sobre la Iglesia.

9. **Religioso:** Itsasondo cuenta con La Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, además de la ermita de Urkia, al norte de la población, en el camino hacia el propio barrio de Urkia. Hay que destacar también la Basílica de San Juan de Letrán construida en el siglo XVI situado en el barrio de San Juan.

10. **Comercio y servicios:** Itsasondo dispone de una pequeña tienda que atiende las necesidades primarias de la población así como de una farmacia. Para la

compra de objetos especializados hay que acudir a las poblaciones vecinas, sobre todo a Ordizia.

11. **Hostelería:** En Itsasondo podemos encontrar un hotel, Hostal Izaskun, y una cafetería-restaurante. Así mismo, en Kale Nagusia número 27 el Ayuntamiento dispone de un local de 90m2 aproximadamente que se utiliza actualmente como bar.

D.1.6. SERVICIOS BÁSICOS URBANOS

1. **Abastecimiento de Agua.** Itsasondo dispone de suministro de agua corriente, sin que se detecten problemas.

Se abastece desde el depósito de agua situado en la falda del Murumendi. El agua, tratada, clorada y fluorada, del depósito es suministrada por parte del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa desde el embalse de Arriaran. El abastecimiento desde este depósito se produce a través de dos conducciones. Una de ellas (diámetro de 125) abastece al barrio de Beko Kale y la otra (diámetro de 100) atraviesa la falda del Murumendi hacia el suroeste hasta la altura de la Iglesia para desde allí descender y poder abastecer al resto del núcleo urbano. El agua procedente del manantial de Urkia y de Mendibil se vierte directamente al cauce del Oria.

2. **Saneamiento.** En cuanto al saneamiento, la red de Itsasondo ha ido renovándose en algunos tramos en los últimos años, disponiendo ya de algunos tramos con redes separativas y todavía bastantes de redes unitarias.

De este modo en el casco urbano de Itsasondo, las pluviales de las redes separativas vierten directamente al río Oria. Mientras que las fecales de esas redes y las de las redes unitarias del resto de la población vierten a un colector que transcurre por el río a la depuradora existente en el límite municipal de Legorreta. Por otra parte el saneamiento de las diferentes industrias vierte también a la red general excepto el excepto el polígono industrial situado junto a la estación del ferrocarril. Esta zona dispone de red, sin embargo no se encuentra conectada al colector general.

El Barrio de San Juan dispone de una red de saneamiento unitaria, con un colector que transcurre por la calle central del barrio que vierte a un riachuelo situado junto al éste.

3. **Red de electricidad y Gas.** El núcleo urbano de Itsasondo tiene una distribución adecuada de energía eléctrica. Los diferentes transformadores del núcleo, que permiten el consumo de energía por los ciudadanos y las fábricas, captan la energía desde la línea de alta tensión que transcurre paralela a la N-1.

En el barrio de San Juan la energía eléctrica procede de una línea aérea que llega hasta uno de sus bordes urbanos. Desde aquí se entierra para transcurrir por esta área urbana, una vez fuera, se vuelve a convertir en una línea aérea.

En Itsasondo existe una conducción general de gas natural que transcurre por las calles principales, Kale Nagusi, Goiko Kale y Beko Kale, que permite su consumo a cualquier parte del núcleo urbano.

4. **Otros servicios generales.** El servicio de recogida de basuras es prestado por la mancomunidad de Sasieta. Para servicio de Bomberos depende de Ordizia, donde se encuentra situado el centro comarcal. El servicio de DYA o Cruz Roja es prestado desde Beasain. La línea telefónica transcurre por el centro del núcleo, por la Kale Nagusi des de donde se distribuye a las distintas partes de la población.

D.2. RED DE COMUNICACIÓN Y SERVICIOS

D.2.1. COMUNICACIONES URBANAS

Itsasondo se encuentra bien comunicado, a través de la N-1 y la línea de tren que tiene parada en la población. Aunque no tiene salida propia a la N-1 su cercanía a las

poblaciones colindantes con salida a la vía rápida permiten un acceso rápido a ésta. Así mismo, la línea de ferrocarril y la frecuencia de los servicios que esta ofrece facilita la conexión de la población con San Sebastián y con los municipios cercanos del entorno.

D.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Itsasondo se abastece de su propio depósito de aguas situado en la falda del Murumendi adonde el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa suministra agua procedente del embalse de Arriaran.

D.2.3. RED DE SANEAMIENTO

El sistema de saneamiento de la población, ya sea el del núcleo urbano como el del barrio de San Juan, vierte las aguas negras a un colector que desemboca en la depuradora situada en Legorreta que sirve a Legorreta e Itsasondo.

D.2.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Por el límite este del término municipal transcurre, paralela a la carretera N-I, una línea de alta tensión. De ella salen distintos ramales para abastecer al núcleo urbano y a las industrias existentes en el núcleo. Uno de estos ramales transporta la energía eléctrica hasta un transformador situado en la parte alta de Goiko Kale para abastecer a todo el núcleo urbano. También existen otros transformadores en el núcleo que abastecen a las industrias situadas en éste.

E. DIFERENTE APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

1. La fuerte pendiente de las laderas del valle del río Oria en su transcurso por el término municipal de Itsasondo produce un valle sombrío y no favorece el soleamiento de los desarrollos que en él se llevan a cabo. Por esta razón y posiblemente también por la presencia de la N-I y las vías del ferrocarril en la ladera sur, con orientación norte, los desarrollos urbanos se han producido asociados a la ladera norte del Murumendi (con orientación sur).

2. Por otra parte, el tráfico continuo de la N-I es molesto en cualquier parte de la población, pero especialmente en las partes altas del núcleo urbano.

3. Por estas razones y otras más importantes de carácter medioambiental, es en la parte baja del valle en el entorno próximo al núcleo urbano donde deben buscar los terrenos aptos para un uso urbano.

4. En este entorno especialmente la topografía del término municipal y la inundabilidad del río merman las posibilidades de utilización urbana de algunos de los terrenos de interés por su cercanía al núcleo urbano y las posibilidades urbanas que albergan.

5. Nos referimos a diferentes zonas: la ladera norte, al otro lado del río junto a la estación de tren, la ladera norte a la entrada y la salida del núcleo urbano y el barrio de San Juan.

6. La **ladera norte**, con orientación sur, se caracteriza por una topografía abrupta y además tiene dificultades impuestas por las características geológicas del terreno que provocan una alta inestabilidad de la ladera. El desarrollo de esta área parece atractivo por su posición elevada sobre la población, buen soleamiento y como remate de la población en esa parte, sin embargo, la presencia de la N-I en esta altura y sobre todo las condiciones geológicas de la zona lo desaconsejan para la construcción.

7. El **área del otro lado del río** aunque se encuentra entre las vías del ferrocarril y el río, parece adecuada por su topografía llana. De cualquier manera, es probable que las distancias a mantener al río y a las infraestructuras viarias mencionadas disminuyan el aprovechamiento para cualquier uso que se proponga.

8. La zona situada en la **salida hacia Ordizia** parece topográficamente factible, su soleamiento es adecuado y además puede resultar interesante para conseguir rematar la población en este punto. Sin embargo, la construcción en la **entrada al núcleo urbano desde Legorreta** parece desaconsejable tanto por su peor soleamiento y su difícil topografía como por su cercanía al área de la explotación minera.

9. El **barrio de San Juan** se caracteriza por tener una topografía más asequible para la construcción. Además la posición geográfica de esta área posibilita el soleamiento adecuado de ésta. Aún así su situación separada del núcleo urbano desaconseja las actuaciones en esta zona porque no ayudarían a la consolidar la cohesión del núcleo urbano.

F. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS Y ARTÍSTICOS

El contenido de estos apartados queda recogido en el Estudio de Impacto Ambiental que se tramita junto con la Revisión de las Normas Subsidiarias.

G. POSIBLE INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

G.1. LA LEY 7/1990, DE 3 DE JULIO, DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO PATRIMONIO CULTURAL DEL PAÍS VASCO

1. La Ley prevé la declaración de bienes culturales calificados (cuya protección es de interés público por su relevancia o singular valor) e inventariados (aquellos que sin gozar de la relevancia o poseer el valor propio de los bienes calificados, constituyen, sin embargo, elementos integrantes del patrimonio cultural vasco).

2. Con independencia de la afección que, por imperativo legal, produce la declaración de un bien inmueble como calificado o inventariado, la propia Ley (artº 4.2) atribuye a los Ayuntamientos “la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del patrimonio histórico del pueblo vasco que radiquen en su término municipal. Les corresponde asimismo adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del expresado patrimonio histórico cuyo interés se encontrare amenazado. Todo ello sin perjuicio de las funciones que específicamente se les encomienda mediante esta ley u otras disposiciones legales.

G.1.1. DECLARACIONES DE BIENES CULTURALES EN DESARROLLO DE LA LEY 7/1990

1. La Declaración del Camino de Santiago por el Decreto 14/2000, de 25 de enero (publicado en el BOPV n. 29 de 11-02-2000) incluye entre lo bienes localizados en el término municipal de Itsasondo, la Ermita de la Santa Cruz y la Ermita de San Juan de Letrán.

2. El Departamento de Cultura ha propuesto par su declaración como monumento la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

G.1.2 ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICAS EN DESARROLLO DE LA LEY 7/1990

1. De conformidad al artículo 49 de la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio cultural vasco, se establece dentro del Patrimonio Arqueológico, la categoría de las zonas de presunción arqueológica, para aquellas zonas, solares o edificaciones en

que se presume la existencia de restos arqueológicos, fijando la necesidad de que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar aporte un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Decreto 234/1996, de 8 de octubre (publicado en el BOPV N. 1996205 23/10/1996, p. 16535), por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.

2. Por resolución de 11 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (publicada en BOPV n. 298 de 30-10-1997) se declararon zonas de presunción arqueológica las siguientes: caseríos de Urkigoena, Urkigoena-Azpi, Isasaga, Lukasain Goiko y Etxeberri; la ermita de San Gregorio (sin estructuras visibles) e Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

3. Además, está propuesto como zona arqueológica el poblado de Murumendi.

G.2. NORMA FORAL 7/2006, DE 20 DE OCTUBRE DE MONTES DE GIPUZKOA

El Artº 4 de la Norma Foral, contiene una definición de monte, que deberá tener su reflejo en la delimitación por parte del PGOU del suelo no urbanizable de categoría forestal.

G.3. DECRETO FORAL NORMATIVO 1/2006, DE 6 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMA FORAL DE CARRETERAS Y CAMINOS DE GIPUZKOA.

1. La Norma Foral establece en el Artº 53 una zonas de protección de las carreteras y caminos, con un fondo determinado que se mide desde el límite de la explanación, por lo que se refiere a los que cruzan el término municipal de Itsasondo son las siguientes:

Autovía A-1	100 m
GI-2131	30 m.
Caminos	8 m.

2. Dentro de esa zona el Artº 57.1 prohíben las construcciones que queden a menos de 8 m del límite de explanación o a menos de las siguientes distancias desde el límite de la calzada:

Autovía A-1	50 m
GI-2131	8 m.

3. En todo caso, de acuerdo con el Artº 57.2 en el suelo urbano, esa distancia se puede disminuir utilizando como alineación la edificación existente. En estos casos corresponde al Plan General de Ordenación Urbana la determinación de las alineaciones máximas.

H. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN ASENTADA

H.1. POBLACIÓN PERMANENTE Y DE TEMPORADA

1. El censo de 2001 refleja una población de 576 habitantes para el conjunto del municipio.

2. Este mismo censo de 2001 contabiliza 5 viviendas secundarias en Itsasondo. Esto supone un 1,8% de un total de 275 viviendas censadas ese año. Dadas las características de la población y aunque no se disponen de datos contrastados para los años siguientes, puede admitirse que la proporción no habrá variado substancialmente. Esta circunstancia conduce a no considerar necesario atender a la demanda de segunda residencia.

3. Sin embargo, sí parece a tener en cuenta la gran cantidad de viviendas vacías existentes en la población 54 del total de 275, lo que supone el 19,6% de las viviendas existente en Itsasondo.

4. Si consideramos el tamaño medio familiar de 2,65, según el censo de 2001, si todas las viviendas vacías se llenasen el incremento de la población rondaría entorno a las 140 personas, lo que supondría un incremento de la población del 25% (716 habitantes en total sin construir nuevas edificaciones).

H.2. HOGARES Y FAMILIAS

Según el censo de 2001,

El número de familias censadas y su composición en 2001 era la siguiente:

Total número de familias	217	100%
familias nucleares con hijos	67	30,87%
familias nucleares sin hijos	35	16,12%
familias monoparentales	29	13,36%
hogares unipersonales	55	25,34%
compuesta	8	0,036%
ampliada	18	0,082%
polinuclear	5	0,023%

Desde ese año se ha producido lógicamente un aumento del número de familias residentes en el municipio: los datos del año 2001 arrojan una cifra de 217 familias.

H.3. ESTRUCTURA DE EDAD

La distribución de la población por edades se caracteriza por una presencia hegemónica de edades comprendidas entre 20 y 64 años (es decir del núcleo de la población que puede considerarse activa laboralmente) alcanzando el 64,2% de la población total, le sigue el grupo de edad 65 o más años con un 21,5% situándose en último lugar la población de edad más baja (hasta 19 años) que suponen sólo el 14,2%.

H.4. EMPLEOS

1. Como en otros casos disponemos de datos completos de 2001. Según estas cifras, en ese año la población activa era de 259 personas, de las que 228 estaban ocupadas y 31 paradas. La población inactiva se elevaba a las 317 personas.

2. Transformando esos datos en porcentajes, encontramos los siguientes índices:

población activa	259		44,96%
ocupadas	228	88,03%	
paradas	31	11,96%	
población inactiva	317		55,03%

H.5. POBLACIÓN EN ESCOLAR

1. En el curso 2001/02 la población escolarizada en Itsasondo es de un total de 28 alumnos, 14 de ellos de educación infantil, y 14 de primaria. La escolarización de Secundaria se hace en Ordizia.

2. Según los datos procedentes de la ikastola de Itsasondo para el curso 2005/06, la población escolar se ha mantenido en los últimos cinco años en 29 alumnos.

3. Los datos del censo de 2001 denotan un grado de escolarización ligeramente inferior a los índices que se recogen para el Goierri. Sobre todo porque por una parte, el número de analfabetos y sin estudios es superior y el de los habitantes con estudios secundarios, medo-superiores y superiores está por debajo de los que se contabilizan para la comarca.

4. De cualquier manera la población con estudios primarios y el porcentaje es ligeramente superior al del Goierri mientras que el porcentaje es claramente superior en cuanto a aquellos que tienen estudios profesionales. Estos últimos datos detectan una población joven escolarizada y una preferencia por los estudios profesionales que probablemente son los estudios que las empresas de la zona requieren para sus puestos de trabajo.

	Total	Analfabetos	Sin estudios	Preescolar y primarios	Profesionales	Secundarios	Medio-superiores	Superiores
Itsasondo	523	10	62	233	86	71	26	35
porcentajes	Itsasondo	1,91%	11,85%	44,55%	16,44%	13,57%	4,97%	6,69%
	Goierri	0,89%	6,18%	44,49%	14,87%	17,59%	6,81%	9,13%

H.6. SECTORES DE ACTIVIDAD

1. De nuevo para analizar los sectores de actividad hemos de remitirnos al censo de 2001.

2. La población activa se distribuía entre los distintos sectores tal como se refleja en el cuadro que presentamos a continuación, en él como hemos hecho en el anterior apartado incluimos con las cifras absolutas y en porcentaje del municipio los porcentajes correspondientes a otros ámbitos: en concreto, el Goierri, Gipuzkoa y el País Vasco en su conjunto.

3. Distribución de la población activa por sectores de actividad

Área geográfica	Sector Primario	Sector Industrial	Construcción	Sector Servicios
Itsasondo	4	95	23	106
Goierri	377	12.291	1.952	11.820
Gipuzkoa	5.073	91.934	23.924	170.675
País Vasco	15.319	236.977	74.732	535.379

4. Porcentajes de ocupación de cada sector de actividad respecto al total de la población activa

Área geográfica	Total	Sector Primario	Sector Industrial	Construcción	Sector Servicios
Itsasondo	228	1.7%	41.6%	10%	46.5%
Goierri	26.440	1.4%	46%	7.3%	44.7%
Gipuzkoa	291.606	1.7%	31.5%	8.2%	58.5%
País Vasco	862.407	1.7%	27%	8.6%	62%

3. Como puede comprobarse el sector servicios es el que ocupa a la mayor parte de la población. Sin embargo, detectamos como la ocupación en este sector es inferior respecto del conjunto de Guipúzcoa y País Vasco a favor del sector industrial.

4. Conocido el grado de industrialización del Goierri, área funcional en el que se inserta Itsasondo, no sorprende la importancia del sector industrial en el municipio sobre todo frente al sector primario y a la construcción pero además frente al sector

servicios, al que se acerca notablemente si lo comparamos con las distancias existentes entre estos dos sectores tanto en Guipúzcoa como en el País Vasco.

H.7. TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO URBANO

1. La población de Itsasondo ha sufrido una continua disminución de la población desde 1970. El descenso más fuerte se produjo en la década de los setenta, contabilizando el censo de 1981 un número de 725 habitantes. Durante los diez años siguientes el decrecimiento perdió fuerza estabilizándose en 1991 en 638 habitantes. La tasa anual de crecimiento era por tanto negativa pero pasó de ser del 22,89% en la década de los setenta a ser del 12% en la de los ochenta.

2. A partir de entonces la población ha ido disminuyendo de manera paulatina a un ritmo muy inferior año tras año, de modo que aunque la tasa anual de crecimiento ha sido negativa hasta el año 2000 (salvo la de ha sido muy baja ya que ha oscilado entre el 3% y el 0%, con la excepción en 1994 que fue positiva, del 1.4%.

3. En los últimos cinco años (2000-2005) la tendencia ha sido la misma a pesar de que en el año 2000 existió una tasa de crecimiento positiva. Sin embargo en el último año, 2004-2005, se detecta un crecimiento positivo, por encima, del existente de los despuntes de los años anteriores.

4. Una comparación entre la tasa anual de crecimiento y las licencias de nueva edificación concedidas en los últimos cinco años nos permiten comprobar que la disminución de la población no se relaciona con un parón de la actividad constructiva en Itsasondo ya que esta, moderadamente, se ha mantenido.

5. Precisamente la comparación de estos dos índices nos permite detectar que en la leve recuperación de la población de Itsasondo del último año se debe a la inmigración favorecida por la construcción de algunas edificaciones residenciales en la Kale Nagusi.

6. Aunque hasta 1981 Altzaga también formaba parte del municipio las cifras que se presentan a continuación corresponden sólo a la población de Itsasondo.

año	población	valor absoluto del crecimiento	tasa anual de crecimiento	licencias concedidas (por año)	licencias concedidas (en el periodo)
1960	660				
1970	939	279	42,27%		
1981	725	-215	-22,89%		
1991	638	-87	-12%		
1992	618	-20	-3.1%		
1993	614	-4	-0.64%		
1994	623	9	1.4%		
1995	620	-3	-0.4%		
1996	618	-2	-0.3%		
1997	607	-11	-1.7%	-	
1998	594	-13	-2.1%	-	
1999	576	-18	-3.03%	1	1
2000	585	9	1.56%	2 *	2
2001	580	-5	0.85%	10	2
2002	581	-1	0.17%	16	2
2003	564	-17	1.20%	1	1
2004	555	-9	1.59%	9	2
2005	592	37	6.66%	20	3

* esas licencias concedidas el año 2000 responden a actividades industriales

I. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICAS DE INVERSIONES PÚBLICAS

1. No existen obras programadas ni especiales políticas de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo urbano de Itsasondo.

2. Las afecciones del trazado del AVE que discurrirá parcialmente por el término municipal, en su mayor longitud en túnel se sitúan alejadas del núcleo urbano, aunque lógicamente tienen su reflejo en el Plan a través de la asignación a esos suelos de la categoría de suelo no urbanizable que le corresponde.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

4.1. RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. En la clasificación del suelo el Plan General de Ordenación Urbana parte la clasificación establecida por las Normas Subsidiarias a las que viene a sustituir. No obstante la aplicación de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, exige y permite algunas alteraciones de esa clasificación.

2. De acuerdo con el Artº 11. de la citada ley, el Plan debe clasificar como urbano “los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación”, y a continuación expone dos causas para esa integración en la trama urbana, y consecuencia clasificación como suelo urbano: contar con los servicios urbanísticos (enumerados en el citado artículo con cierto detalle) o, en otro caso, tener su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes del área.

3. Los únicos suelos que, en aplicación de esta previsión legal y de la ordenación urbana asumida por el Plan, modifican su clasificación respecto a las Normas Subsidiarias, son los correspondientes el paraje de Eceiza –en el margen derecho del río Oria, cercanos a la estación de ferrocarril- y el situado junto a Agarreko Bidea, al sur de la iglesia.

4. El suelo del paraje de Eceiza, que las Normas clasificaban como urbano, se sitúa entre el río Oria y la línea ferroviaria, con una forma triangular muy alargada que presenta un frente al norte de 40 m, situándose el vértice opuesto a 235 m de este frente.

a) El frente de este triángulo se sitúa cercano al vial que une el puente sobre el río Oria con la estación de ferrocarril; sin embargo entre este suelo y el vial se sitúan dos edificaciones auxiliares (un almacén en parcela 0501029 y un garaje en 0501030), que dejan al sur una pequeña zona de suelo público sin urbanizar.

b) La parte norte de Eceiza está atravesada por un emisario de residuales –privado- que sirve a la estación de ferrocarril.

c) En consecuencia puede afirmarse que el suelo de Eceiza carece de todos los servicios urbanos a que se refiere el Artº 11.1.a) de la Ley 2/2006, no resultando, por otra parte, integrable en la trama urbana asumida por el Plan. Por lo demás, ninguna edificación existe en Eceiza, de modo que no se le puede aplicar la previsión del Artº 11.1.b) de la Ley 2/2006, que considera los casos en que la ordenación está consolidada por la edificación al menos en dos terceras partes.

d) Por todo ello, este suelo no puede ser clasificado como urbano por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, sin que el hecho de que tuviese esa clasificación en las Normas Subsidiarias, por una aplicación, al menos dudosa, de la legislación vigente en el momento de aprobación de esas Normas, pueda aducirse como motivo para el mantenimiento de aquella clasificación.

5. Por el contrario, el suelo situado junto a Agarreko Bidea, presenta un frente de unos 9 m a Goiko Kale, y por su extensión, es fácilmente integrable en la trama de Itsasondo. En consecuencia, aunque las Normas Subsidiarias lo clasificaron como no urbanizable, nada obsta para que el Plan General lo clasifique como urbano.

4.2. EN CUANTO A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

1. Se mantienen básicamente los objetivos y criterios de las Normas Subsidiarias vigentes, considerando:

a) la necesidad de avanzar en la identificación de las áreas naturales que deben ser preservadas y en la formulación de propuestas de actuación para la protección, mejora y restauración ambiental.

b) la repercusión en el modelo territorial del paso del tren de alta velocidad por el término municipal de Itsasondo

c) las posibilidades que proporcionan las operaciones y actuaciones propuestas en el Avance del PTP del Área Funcional del Goierri.

2. Para la materialización de los objetivos marcados en el n. 1, se ha tomado como base el informe Preliminar de Impacto Ambiental emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a la vista del al Estudio Preliminar Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que acompañaba al Avance.

3 En todo caso:

a) Se ajustarán la dimensión de las zonas de protección de las aguas superficiales a las previsiones previstas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. Vertiente Cantábrica.

b) Se ajustarán las curvas de inundabilidad de acuerdo con el nuevo trazado del Oria en su paso por Itsasondo.

c) Se incluirá la protección prevista en el Decreto 14/2000 para las zonas de servidumbre y afección del Camino de Santiago que discurre por el término municipal de Itsasondo.

d) Se considerará la normativa existente sobre las infraestructuras que pasan por el término municipal: ferrocarril (PTS de ferrocarril y la Orden del Ministerio de Fomento de 2230/2005, de 6 de julio, BOE 12.07.2005) y carreteras (Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, BOG n. 4 de 5.01.01).

4.3 EN CUANTO A LA ORDENACIÓN URBANA

1. El crecimiento demográfico producido en los últimos años en Itsasondo ha sido ligeramente negativo. Aún así, en los últimos años se ha producido un desarrollo residencial que ha favorecido la cohesión de las diferentes partes del tejido urbano.

2. Parece necesario que los desarrollos que proponga el Plan avancen en esa misma dirección dotando a Itsasondo de una estructura urbana más clara y cohesionada que la actual. Para ello debe utilizarse básicamente la oferta residencial que resulte adecuada a las necesidades del municipio. En este sentido los criterios establecidos por las DOT proponen una oferta de 108 viviendas.

3. De cualquier modo el Plan debe asegurar la adecuada integración de los nuevos desarrollos urbanos en el medio ambiente.

4. Así mismo deberá preservar las áreas de mayor valor ecológico e incluir las medidas correctoras o compensatorias del previsible impacto ambiental.

5. Tras el proceso de participación ciudadana en la fase de Avance se determinó el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección (36 de VPO).

6. El refuerzo de la estructura urbana aconseja la progresiva sustitución de los usos industriales y su traslado a las zonas en las que menos interfieran con el área residencial.

7. Al prever las dotaciones y espacios libres necesarios el Plan deberá determinar su posición de modo que apoyen y clarifiquen la estructura urbana resultante. Para ello deberá asegurarse su conexión con las dotaciones (escuela, iglesia, frontón, Ayuntamiento) y espacios libres existentes (plaza del Ayuntamiento, parque junto al río).

8. La conexión viaria entre las distintas zonas y barrios de Itsasondo deberá favorecerse con una ordenación adecuada de los suelos disponibles en el núcleo urbano, es decir, de las parcelas libres o poco aprovechadas desde el punto de vista urbano.

9. Con estos objetivos, la estructura urbana resultante debe proporcionar al núcleo urbano de Itsasondo una identidad reconocible, que, sin perjuicio del carácter de los diferentes barrios, suponga una integración social efectiva de la población.

10. En este sentido debe cuidarse especialmente la conservación del carácter tradicional del núcleo histórico, asegurando además su vitalidad mediante la resolución de los problemas de accesibilidad y habitabilidad que se identifiquen.

11. En el barrio de San Juan no se prevén especiales desarrollos, manteniendo las previsiones de las actuales Normas Subsidiarias, aunque se ha de procurar atender a las posibles necesidades existentes.

12. En cuanto a la regulación de las actividades constructivas en suelo no urbanizable se buscará atender a las necesidades de los caseros sin olvidar la salvaguarda de los valores paisajísticos del término municipal y del núcleo urbano. En este sentido, el régimen de protección del suelo no urbanizable considerará el impacto visual y ambiental de las actuaciones que se permitan en este tipo de suelo.

13. Para actividades económicas se propone mantener la mayor parte del suelo urbanizable industrial ya previsto en las actuales Normas Subsidiarias, preservando, sin embargo, para su posible uso residencial, terciario o dotacional la zona situada entre el río y la vía férrea que no se ha llegado a ocupar por la industria.

5. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Las principales alternativas contempladas han sido las siguientes:

- a) previsiones respecto a las parcelas de uso industrial situadas en el interior del núcleo urbano.
- b) áreas de posible desarrollo urbano residencial
- c) áreas de posible reestructuración
- d) ubicación de posibles ampliaciones de suelo industrial

5.1. PREVISIÓN RESPECTO A LAS PARCELAS INDUSTRIALES EMPLAZADAS EN EL NÚCLEO URBANO.

1. Actualmente existen varias parcelas del núcleo urbano con usos industriales. Las NNSS vigentes dejaban fuera de ordenación algunas de ellas (por ejemplo, las situadas junto a la plaza del frontón), pero las consolida en su mayor parte.

2. Se consideró la posibilidad de mantener esta misma situación o favorecer el desplazamiento de las industrias que aún se mantienen en el núcleo urbano al suelo industrial existente.

3. En este sentido se consideró conveniente el desplazamiento de esas industrias, previendo una ordenación de sustitución que favorezca su sustitución por una edificación residencial, posibilidad que, además, permitirá un mayor aprovechamiento del río y una cierta continuidad en el paseo fluvial.

5.2. ÁREAS DE POSIBLE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL

1. La topografía sobre la que se asienta Itsasondo limita considerablemente las áreas de posible ampliación. La única área plana o con pendiente suave se sitúa al sur del núcleo urbano, en el área situada al este de la carretera; y al norte de Bekokale.

2. En la preparación del Plan se ha considerado también la posible ordenación residencial algunas áreas que al final han sido desestimadas.

a). Área al noroeste de la carretera en la entrada desde Legorreta. Aunque la superficie disponible es reducida, la topografía es asumible, sin embargo la orientación no es muy favorable y la zona puede quedar afectada por las galerías de las minas abandonadas.

b) Sería posible un desarrollo en la falda del Murumendi, que permitiría proporcionar un límite más claro a la parte superior de Itsasondo. Supone un lugar adecuado en cuanto a su orientación y vistas del entorno, pero la difícil topografía y los desprendimientos debidos a la inestabilidad de la ladera desaconsejan su uso residencial. A estas circunstancias se une el efecto acústico que produce la forma del valle y que aumenta en esa zona la percepción del ruido de la autovía.

c) El área situada en la entrada desde Ordizia podría resultar adecuada en cuanto a orientación y topografía. En este caso, el principal motivo para desestimar este desarrollo ha sido considerar que los desarrollos en zonas más cercanas al centro del núcleo urbano proporcionan ya toda la oferta residencial prevista en las Directrices de Ordenación Territorial. En esta situación el Avance apuesta por aquellos desarrollos que pueden reforzar en mayor grado la estructura y calidad urbana de la población.

3. Sólo el espacio situado al sur de la iglesia, entre este edificio y Agarreko bidea, proporcionaba un suelo, que a pesar de su pendiente permitía situar una hilera de viviendas, siguiendo una curva del nivel.

5.3. ÁREAS DE POSIBLE REESTRUCTURACIÓN

A lo largo de la redacción del Plan se ha analizado con especial atención algunas áreas que podrían aconsejar su reestructuración, a fin de dar una mayor continuidad al tejido urbano, y evitar vacíos e actividad.

Dentro de estas zonas se incluían algunas ocupadas por industrias, actuaciones ya comentadas en 4.1; además se ha analizado los suelos situados alrededor de la Escuela. Se han examinado distintas posibilidades, limitando la reestructuración a la zona más inmediata situada al norte de la escuela, o ampliándola de modo que se consiguiese una conexión con la Goiko Kale, y con la parte baja del asentamiento (Kale Nagusi).

La opción elegida, permite también la ampliación del suelo de uso escolar, y facilita también el eventual acceso rodado a la escuela.

5.4. UBICACIÓN DE POSIBLES AMPLIACIONES DE SUELO INDUSTRIAL.

1. Las NNSS vigentes incluyen dos zonas de uso industrial que no han llegado a utilizarse: una clasificada como urbana, situada entre el río y el trazado del ferrocarril (al sur del polígono industrial existente); otra, clasificada como urbanizable, al norte y separada del núcleo, en los suelos que ha proporcionado el encauzamiento del río Oria, en su margen derecha.

2. Teniendo en cuenta la opción adoptada en relación con el traslado de las industrias situadas en el núcleo urbano resultaba necesario calificar suelo industrial.

3. De las dos zonas previstas en las NNSS se consideraba más favorable para la población el situado en el margen derecho del río Oria. Por una parte, su accesibilidad desde la Autovía es mejor, y además, no produciría tráfico de travesía por el núcleo urbano; además su mayor lejanía el impacto ambiental sobre la población de esas actividades industriales.

4. En cuanto a la zona industrial situada junto al ferrocarril, hay que tener en cuenta la necesidad de modificar su clasificación pues, tal como se ha expuesto en el apartado 4.1.4, no cumple las condiciones establecidas por la Ley 2/2006 para su consideración como suelo urbano. En todo caso, nada obsta para su clasificación como urbanizable, por tanto se han analizado distintas posibilidades:

a) mantener la calificación de ese suelo como industrial, clasificándolo como urbanizable sectorizado.

b) prever su desarrollo residencial mediante su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial.

c) preservarlo para su futuro uso (residencial, terciario o dotacional) mediante su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.

5. Teniendo en cuenta la cercanía de esa zona al núcleo urbano, y en concreto a la zona de mayor centralidad urbana, se consideró preferible su uso residencial. En este sentido se valoró no sólo el impacto ambiental de su posible uso industrial, sino también el tráfico pesado que podría inducir, y, en sentido contrario, el mejor aprovechamiento ambiental del río, si en esa zona las dos orillas tenían un uso residencial.

6. No obstante, teniendo en cuenta que existen suelo contiguo al núcleo urbano apto para el desarrollo residencial, y las posibilidades residenciales que supone el cambio de uso de las parcelas industriales existentes en el interior del núcleo, se optó por clasificar ese suelo como urbanizable no sectorizado. De este modo se preserva para un posible futuro uso residencial; sin perjuicio de establecer en su momento otros usos compatibles con el residencial.

6. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

6.1. MODELO URBANO DE ITSASONDO

1. De acuerdo con los objetivos generales señalados, y las alternativas elegidas, se prevé una ordenación residencial en las parcelas de uso industrial existentes en el núcleo urbano de Itsasondo. Análogamente se prevé la calificación como suelo residencial del área disponible entre el río y el ferrocarril.

2. De esta forma en el modelo urbano de Itsasondo se distinguen

a) dos áreas industriales situadas al norte de la población, una en cada margen del río.

b) el núcleo residencial, articulado en dos áreas principales: por una parte el núcleo original y los desarrollos realizados a lo largo del último siglo; y por otra parte el barrio de Beko Kale, cuyo carácter residencial es reforzado por la ordenación propuesta.

c) el barrio de San Juan, junto a la muga con Ordizia

3. Para describir la ordenación propuesta, interesa identificar las siguientes zonas, para las que el Plan establece una nueva ordenación.

(A) en el núcleo histórico, situada en Agarreko Bidea, corresponde a la Actuación Integrada AI-1: Aprovecha unos suelos comunales situados al sur de la iglesia.

(B) también en el núcleo histórico, al sur de la escuela hasta alcanzar Goiko Kale y Kale Nagusi (en el suelo en que se delimita AI-2. Biltegia) y al norte de la escuela (donde se delimita AI-3. Etxeberri_Serpentegi).

(C) En la salida hacia Ordizia, corresponde a la zona ocupada actualmente por industria junto al frontón, y se extiende hasta ocupar una parte de los terrenos dedicados actualmente a aparcamientos de camiones (en ella se delimitan la AI-4 y la AI-5).

(D) corresponde a una zona ya edificada, en Nagusi Kale, junto al Ayuntamiento (AI-6. Zapatarenea) y al otro lado de la carretera en el solar de Zentral, una edificación que las NNSS dejaban fuera de ordenación (en ella se delimita AI-7)

(E) en Beko Kale, donde se delimita AI-8. Ermentari.

(F) en la margen derecha del río, al norte de la zona industrial, se dispone un Sistema General de Espacios Libres

4. Se expone a continuación el sistema viario, de espacios libres y dotacional que se prevé para el conjunto de Itsasondo, y las características de la ordenación que establece el Plan para las distintas áreas residenciales.

5. **Sistema viario.** Las nuevas ordenaciones refuerzan, sobre todo, los recorridos peatonales. En este sentido, se crean nuevos circuitos a lo largo del río, en ambas márgenes, quedando ambos conectados a través del puente ya existente y un nuevo puente peatonal que prevé la ordenación del área (F).

6. Por otra parte, la ordenación de área B permite crear una conexión peatonal más directa y cómoda de la zona de la iglesia con la escuela y une ambas con la zona de la plaza del frontón. Además permite un acceso rodado eventual a la Escuela,

7. El Plan prevé también una ampliación del ancho de la Goiko Kale de este modo se aumenta la accesibilidad rodada a la zona alta de Itsasondo (especialmente necesaria tras los últimos desarrollos)

8. **Sistema de espacios libres.** Quedará formado por la articulación de los nuevos espacios libres con los ya existentes, todos ellos quedan marcados en verde en la documentación gráfica.

a) el más importante por su dimensión corresponde a la zona (F) y queda situado al otro lado del río. Se trata de un gran espacio libre verde que gracias a su conexión a través del puente actualmente existente y el nuevo puente peatonal que se prevé quedará totalmente trabado a la trama urbana sirviendo así como gran parque a toda la población.

b) la ordenación del área B prevé pequeñas ampliaciones de las calles interconectadas entre sí que, dada la topografía de la zona, se sitúan a diferentes niveles a modo de terrazas, sobre el resto de la población.

c) las otras dos áreas (C y E) prevén unos paseos junto al río, conectados con las calles existentes a través unas plazas transversales que facilitan el uso de ese paseo fluvial, que completa el espacio ya existente aguas abajo del frontón.

9. **Sistema dotacional.** El nivel dotacional de Itsasondo es adecuado a la actual población, pero debe estudiarse su refuerzo en proporción al crecimiento que la revisión de las normas prevé. Por ello la ordenación del área (C) incluye una parcela dotacional que completa las dotaciones disponibles en la población.

10. **Áreas residenciales: tipología residencial.** Un análisis de las tipologías existentes en el núcleo urbano de Itsasondo muestra la predominancia de la vivienda colectiva aunque se mantengan algunas casas unifamiliares más tradicionales. De cualquier modo, entre las viviendas colectivas existen también variantes en cuanto a su volumetría; en el entorno del núcleo histórico los volúmenes son menores en cuanto a su ocupación y altura mientras que en el resto del asentamiento las edificaciones tienen una mayor altura y ocupación en planta. Se propone la utilización de estos mismos criterios volumétricos para la nueva ordenación

11. A continuación se exponen las características principales de la ordenación de cada una de las áreas (A, B, C, D, E y F).

12. **Área A.** Dada, la superficie de la que dispone el área, la pendiente de la zona y su entorno se proponer una pequeña edificación cuya planta baja esté contraterreno frente a una calle de norte a sur que permita conectar los dos caminos que suben al monte. La edificación se retrasará y se acomodará de la manera más favorable a la topografía dejando un espacio libre hacia Goiko Kale, que por la altura a la que se sitúa podrá servir de mirador sobre la población.

13. **Área B.** La topografía del lugar hace necesario adoptar una tipología edificatoria que permita absorberla y que además se integre adecuadamente con las construcciones el entorno inmediato. Por ello se propone una ordenación a través de edificaciones, de tamaño similar a las que existen en la zona, cuya planta baja prácticamente en todos los casos queda semienterrada, disponiendo las viviendas en las plantas superiores. Las construcciones se situarán a diferentes niveles aprovechando así las vistas y dando frente a pequeñas ampliaciones del espacio público que se proponen a modo de plaza. Estas plazas que se consiguen quedarán conectadas peatonalmente consiguiendo una bajada directa y amplia desde el entorno de la Iglesia hasta la Kale Nagusi.

14. **Área C.** Su ordenación apoya el objetivo general de mejorar la estructura urbana y la calidad ambiental del asentamiento. Con este fin se plantea:

1º incorporar definitivamente el río a la zona urbana de la población siguiendo el espacio que el desarrollo de la UAU 5.2 prevista en las NNSS ha conseguido al otro lado del frontón;

2º completar la Kale Nagusi y conectarla directamente con la calle que sube hacia Goiko Auzoa

3º Dignificar esta ampliación de Kale Nagusi, con un carácter similar al que han proporcionado los soportales existentes en la parte Norte (una vez pasado el frontón).

15. La ordenación propone la construcción de unos bloques de viviendas de planta baja más tres alturas, que dan frente a la plaza del frontón, a la Kale Nagusi y a la entrada desde Ordizia y que en su parte trasera configuran un paseo a lo largo del río. Para conformar adecuadamente la entrada desde Ordizia se plantea la construcción de una rotonda que señalará el inicio del área urbana y que regulará la velocidad de los vehículos en su entrada al casco urbano.

16. Por otra parte, los bloques de viviendas quedan interrumpidos, en la parte central de la ordenación, por una nueva plaza con una parcela dotacional. Se trata de espacio urbano más amplio y transversal a la Kale Nagusi que se sitúa frente a la apertura hacia las escuelas y la iglesia que prevé la ordenación del área B y permite el acceso a un paseo a lo largo del río.

17. **Área E.** El estado y la tipología de las edificaciones situadas en esta área de Beko Kale hacen previsible su sustitución. Se propone la construcción de dos nuevas edificaciones que dan frente a la calle y liberan un paseo a lo largo del río en su parte trasera. Ambas edificaciones darán también fachada a un nuevo espacio público que une la calle y el paseo a lo largo del río proporcionando una plaza que hoy en día no existe en este barrio y que además permitirá sanear la oscura calle.

18. **Área D.** La edificación existente en estas áreas se encuentra en mal estado. En la zona situada junto al Ayuntamiento (AI-6) la parcelación es inadecuada para su uso residencial. La ordenación prevé una reordenación del área, rectificando la alineación oficial para situarla en continuación con la existente en la parcela contigua. También en la AI-7, la edificación propuesta deja una acera más ancha y se amplía, de algún modo, con el soportal previsto.

6.2. BARRIO DE SAN JUAN.

De acuerdo con los objetivos generales fijado para el Plan, tras el correspondiente Avance, no se prevé un especial desarrollo urbano de este barrio; sólo se establece una ordenación residencial que mantenga básicamente las previsiones establecidas en las actuales Normas Subsidiarias.

6.3. CASERÍOS DISPERSOS EN EL LÍMITE MUNICIPAL (URKIA, GOIERRI)

1. Las características de los grupos de caseríos existentes no permiten su tratamiento como núcleo rural (no alcanza el número de 6 caseríos previsto por la Ley). Para ello se propone su clasificación como suelo no urbanizable, donde la construcción de una vivienda exige su vinculación a una explotación agropecuaria en las condiciones que marca el Artº 31 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo.

2. La exigencia de la viabilidad económica autónoma de la parcela en que se sitúe la vivienda, aconseja que el Plan General establezca, además de una parcela mínima para estas construcciones (1 Ha), la vinculación al caserío de una explotación agropecuaria de suficiente extensión (entre 3 y 5,3 Ha, dependiendo del tipo de suelo).

6.4. NUEVO SUELO INDUSTRIAL

El suelo industrial previsto por el PGOU se delimita como un único Sector que deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial que concretará su ordenación pormenorizada en función de las necesidades del momento. El Plan establece una ordenación estructurante a fin de asegurar la calidad ambiental del barrio de Beko Kale, junto al que se sitúa este Sector.

6.5. LOS SISTEMAS GENERALES

6.5.A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

1. El PGOU mantiene como es lógico el sistema general de comunicaciones de carácter territorial de las Normas Subsidiarias vigentes, ferrocarril, carretera N-1 y GI-2131. Añade, además, la previsión del tren de alta velocidad en su paso por el término municipal de Itsasondo.

2. Además se recoge la previsión una rotonda en la entrada desde Ordizia; y una intersección, con carril de desaceleración e incorporación, en la entrada desde Legorreta que permita el giro y acceso de camiones a la futura área industrial. Tanto la rotonda, como la intersección quedarán costeadas por los desarrollos a los que se asocien; área D en el caso de la rotonda de la entrada desde Ordizia y el Sector urbanizable industrial en el caso de la conexión situada en el acceso desde Legorreta.

6.5.B. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En sus líneas básicas quedan ya descritos en la documentación escrita (apartados 3.1.A.3) y en la documentación gráfica (ARA 1.2).

6.5.C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Como complemento de los equipamientos de carácter general ya existentes se prevé una nueva parcela dotacional en el área D, tal como ya se ha expuesto.

6.5.D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1. Las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes respecto a las infraestructuras se mantienen válidas en términos generales.

2. Las soluciones existentes para el abastecimiento de agua y el saneamiento parecen suficientes para el desarrollo urbano previsto.

3. Por otra parte, en los nuevos desarrollos, y en la medida en que sea oportuno en los antiguos (en caso de renovación de la red de saneamiento en las áreas ya consolidadas), debe establecerse un sistema separativo de residuales, conduciendo hacia el río el vertido de las aguas pluviales.

6.6 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO

6.6.A. PREVISIONES DE SUELO RESIDENCIAL

1. La cuantificación de la oferta residencial del planeamiento municipal se rige por lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) del País Vasco, donde se establecen los criterios para el cálculo de los distintos componentes: implicación del modelo territorial, crecimiento demográfico, variación del tamaño familiar, corrección de la rigidez de la oferta y segunda residencia. La cuantificación se realiza considerando un periodo de 8 años

2. A continuación se exponen sumariamente esos componentes, se incluye como anexo la tabla con el cálculo completo tal como ha sido facilitada por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

C1 (correspondientes a la implicación del modelo territorial)	0
C2 (corresponde al crecimiento demográfico)	0
C3 (debido a la variación del tamaño familiar)	26
C4 (corrección de la rigidez de la oferta)	82
C5 (segunda residencia)	0
<hr/>	
Número máximo de viviendas que puede ofertar el PGOU	108
Número mínimo de viviendas que ha de ofertar el PGOU	67

6.6.B CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

1. La ordenación residencial del Plan General Municipal incluye un total de ocho actuaciones integradas. Para algunas de las unidades de ejecución delimitadas en

esas actuaciones se prevé una gestión compleja, tanto por el costo de las edificaciones y actividades que deberán eliminarse o trasladarse, como por los informes (de calidad de suelo o de inundabilidad que precisan).

2. No obstante, por la cohesión y calidad urbana que producirán su ejecución se ha considerado conveniente incluirlas en la ordenación del Plan, siendo consciente tanto el Ayuntamiento como el equipo redactor, de que en algunos casos su puesta en marcha no será posible a corto o medio plazo.

3. Por este motivo, tal como se recoge en la siguiente tabla, el número total de viviendas previstas supera la oferta residencial del municipio de acuerdo con los criterios de las DOT. Se considera no obstante, que la oferta real que se producirá en el plazo de 8 años, no supera la cifra que proponen las DOT: de hecho, incluyendo aún en este periodo la ejecución de unidades que presentan una dificultad media, el número de viviendas serían 96, frente a las 108 que permiten los criterios de las DOT.

Actuación Integrada	Situación y condiciones de transformabilidad	Informes necesarios (nota al pie)	Número de viviendas	
			En los 8 primeros años	Posteriores
AI-1	Agarreko Bidea (al sur de la iglesia, en suelo de propiedad municipal)	—	4	
AI-2	Entre Goiko Kale y Nagusi Kale, en una zona en que se combinan fuertes pendientes con pequeñas áreas. Su reestructuración dará una mayor cohesión a la zona central del asentamiento y permitirá una ampliación de la ikastola	—	16	
AI-3		—	10	
AI-4	Entre el río y Nagusi Kale, en suelo de propiedad municipal	—	40	
AI-5	La ordenación supone el traslado de 4 industrias. Su sustitución redundará en la calidad urbana y ambiental de la zona central de Itsasondo	CS		24
AI-6	Incluye varias parcelas con edificaciones en mal estado e inadecuadas para el lugar en que se encuentran	—	8	
AI-7	La ordenación supone el traslado de una industria; como en AI-5 su sustitución redundará en la calidad urbana y ambiental de la zona central de Itsasondo	CS		6
AI-8	Situadas en Beko Kale, en su ámbito existen algunas edificaciones auxiliares y una pequeña industria. Se desglosan las viviendas posibles teniendo cuenta las dificultades de gestión en cada caso	EI	18	
		EI CS		12
Oferta de viviendas previsible, en distintos periodos de tiempo			96	42

Nota: Se indica CS, cuando es preciso un informe previo sobre la calidad del suelo, por su previo uso industrial; y EI cuando se hace necesario un estudio hidráulico de inundabilidad, por la cercanía del río Oria.

Se incluye como anexo unas tablas con la cuantificación general de la ordenación prevista, aportando para cada Actuación Integrada y Unidad Morfológica los datos básicos de las superficies y número de viviendas.

6.6.B. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES LEGALES

1. Edificabilidad en el suelo urbano no consolidado de uso residencial.

El límite de la edificabilidad urbanística en esta clase de suelo, cuando el uso es residencial, la edificabilidad sobre rasante, de acuerdo con el artº 77.1 de la Ley 2/2006, en este suelo la no puede superar 2.3 m²/m² en suelo residencial.

Además en los municipios no obligados a la reserva de vivienda protegida (como es el caso de Iztasondo) la edificabilidad, de acuerdo con el Artº 77.4 de esa misma ley, no debe ser inferior a 0,25 m².

Tal como se muestra en la siguiente tabla, las edificabilidades previstas en las actuaciones integradas respetan esos límites.

Actuación integrada	m2 sobre rasante	m2 unidad	edificabilidad
AI-1	1623,83	839,01	0,52
AI-2	6057	2134,23	0,35
AI-3	2398,58	1540,5	0,64
AI-4	5310,56	3831,84	0,72
AI-5	4175	3442,24	0,82
AI-6	1236,53	1576,65	1,28
AI-7	798,96	1107,24	1,39
AI-8	5479	4548,01	0,83

2. Edificabilidad en el suelo urbanizable de uso industrial.

El Artº 77.6 de la citada ley, establece para estos suelos como ocupación mínima del suelo por parte de la edificación el 30%. Esta condición ha sido recogida en la normativa particular del Sector de Suelo Urbanizable Industrial del Plan.

3. Estándar mínimo para Sistema Genérelas de Espacios libres.

De acuerdo con el Artº 78 de la Ley 2/2006, la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres deber ser al menos de 5 m²/habitante, considerando para la edificabilidad prevista en el plan 1 habitante por cada m² construido de uso residencial.

El número actual de habitantes del municipio es de 576.

La edificabilidad residencial prevista por el Plan es de 27.197 m²; lo que supone un cómputo, a efectos de esta reserva de 1.088 nuevos habitantes.

En consecuencia la reserva debe responder a 1.664 habitantes, lo que supone una superficie mínima de 8.320 m².

La red de sistema general de espacios libres previsto en el Plan incluye las siguientes superficies, cuyo total supera la cifra exigida legalmente.

Espacio libre en Goiko Kale	3.292 m ²
Plaza ayuntamiento	730 m ²
Plaza frontón	1.349 m ²
Área deportiva, otro lado río	9.551 m ²
Total superficie de la red	14.922 m ²

4. Reservas dotacionales en el suelo urbano no consolidado.

De acuerdo con el Artº 79.1 de la Ley 2/2006 las reservas dotacionales de carácter local en el suelo urbano no consolidado son fijadas reglamentariamente. En este sentido el Artº 17.1 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en desarrollo de

la Ley 2/2006, remite para las reservas dotaciones locales de las actuaciones integradas al Artº 79.2 de la Ley 2/2006.

En consecuencia las reservas mínimas para las **dotaciones públicas de la red de sistemas locales** serán de 10 m2 de suelo por cada 25 m2 de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas. Las destinadas a zonas verdes y espacios libres no serán en ningún caso inferior al 15% de la superficie del ámbito de que se trate.

En la siguiente tabla se recogen las reservas previstas en cada Actuación Integrada, y en el conjunto de ellas; se indica en cada caso, las reservas establecidas legalmente.

Actuación Integrada	Superficie AI	m ² sobre rasante	Reserva de dotaciones redes locales prevista en ordenación pormenorizada					Mínimo de reserva legal (Art. 79.2a)	
			Espacios libres			Equipamientos	Total reserva (Esp libres + equip)	Espacios libres (mín 15% sup área)	Total reserva (10 m2 s /25 m2 t sobre rasante)
			Zonas verdes y plazas	Viario de coexistencia	Total espacios libres				
AI-1	1.623,83	839,01	380,16	-	380,19	-	380,16	243,57	335,60
AI-2	6057	2.134,23	1.207,35	1.184,74	2.392,09	535,00	2.927,09	908,55	908,55
AI-3	2.398,58	1540,5	177,22	837,7	1.014,92	-	1.014,92	359,79	616,20
AI-4	5.310,56	3.831,84	2.269,76	-	2.269,76	-	2.269,76	796,58	1.532,74
AI-5	4175	3.442,24	1.208,00	258,89	1.466,89	429,00	1.895,89	626,25	1.376,90
AI-6	1.236,53	1.576,65	122,91	-	122,91	-	122,91	185,48	630,66
AI-7	798,96	1.107,24	206,70	-	206,70	-	206,70	119,84	442,90
AI-8	5.479,00	4.548,01	2.283,00	-	2.283,00	-	2.283,00	821,85	1.8019,20
Total	27.079,46	19019,72	7.855,1	2.281,33	10.136,43	964,00	11.100,43	4.061,91	7.662,74

Tal como se refleja en la tabla, se han considerado como espacios libres tanto las zonas verdes y plazas, como el viario de coexistencia, ya que estas superficies también sirven como espacios libres de esparcimiento.

Las superficies mínimas exigidas legalmente se cumplen en cada una de las Unidades Integradas, salvo en las actuaciones AI-6 y AI-7, pues las características de la ordenación de la zona en que se encuentran no permite conseguir las cesiones que les correspondería aplicando los estándares previstos a la edificabilidad de esas Actuaciones. En este sentido se ha optado por asegurar una distribución equilibrada de los sistemas de espacios libres de las distintas Actuaciones, asegurando por otra parte que el conjunto de las cesiones dotacionales previstas en todas las Actuaciones Integradas superan las cifras que resulta de aplicar los estándares reglamentarios al conjunto de la edificabilidad de todas las Actuaciones previstas en suelo urbano.

En cuanto los **equipamientos** (de la red local de dotaciones públicas) la legislación no determina exigencias mínimas. De cualquier modo, teniendo en cuenta los objetivos acordados a lo largo del proceso de redacción con el Ayuntamiento, así como la viabilidad económica de las operaciones, se han previsto dos parcelas dotacionales, una junto a la actual ikastola para poder llevar a cabo su ampliación y otra en la calle central de la población. En este sentido se considera que el sistema de equipamientos públicos queda claramente reforzado.

Por otra parte las **reservas para equipamientos privados** (Art. 79.2c) serán de 1m2 de superficie de techo por cada 25 m2 de superficie sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

En la siguiente tabla se recogen las reservas previstas en cada Actuación Integrada, y en el conjunto de ellas; se indica en cada caso, las reservas establecidas legalmente.

Actuación Integrada	Superficie AI	m ² sobre rasante	Reserva para equipamiento privado previsto en ordenación pormenorizada	Mínimo de reserva legal (Art. 79.2c)
			Total reserva	Total reserva (1m2 t/ 25 m2 t sobre rasante)
AI-1	1.623,83	839,01	33,56	-
AI-2	6057	2.134,23	85,37	-
AI-3	2.398,58	1540,5	61,62	-
AI-4	5.310,56	3.831,84	153,27	-
AI-5	4175	3.442,24	137,69	653,84
AI-6	1.236,53	1.576,65	63,07	387,50
AI-7	798,96	1.107,24	44,29	219
AI-8	5.479,00	4.548,01	181,92	-
Total	27.079,46	19019,72	760,79	1.2060,34

El equipamiento privado previsto –locales comerciales- se distribuye entre las actuaciones AI-5, AI-6 y AI-7. Atendiendo a las tipologías edificatorias previstas en cada actuación, se considera que esta distribución resuelve adecuadamente la reserva para dotaciones privadas, teniendo en cuenta que el total de la reserva (1.260,34 m2) supera las reservas previstas legalmente.

La ley (art 79.2.b) prevé unas reservas para aparcamientos en relación a la superficie de techo sobre rasante para usos distintos a dotaciones públicas de 0,35 plazas cada 25 m2 y para dotaciones públicas de 0,15 plazas por cada 25 m2 de superficie de techo en terrenos destinados a dotaciones públicas.

La reserva necesaria para las Actuaciones Integradas previstas en el Plan se calcula aplicando estos estándares a las superficies de techo sobre rasante para los distintos usos excluidos los dotacionales. En la siguiente tabla se calculan las reservas mínimas y cómo se distribuyen esas reservas entre las distintas Actuaciones. Se resta de las superficies construidas las destinadas a garaje sobre rasante.

Actuación Integrada	Superficie AI	m ² sobre rasante	Aparcamientos conseguidos dentro parcelas privadas	Aparcamientos conseguidos en espacio público	Mínimo legal 0.35 plazas / 25 m2 t sobre rasante dentro de parcelas de titularidad privada	Mínimo legal 0.15 plazas / 25 m2 t sobre rasante dentro de parcelas destinadas a dotaciones públicas
AI-1	1.623,83	559,34	8	4	8	3
AI-2	6.057,00	2.590,44	32	10	36	16
AI-3	2.398,58	1.040,5	15	10	15	6
AI-4	5.310,56	3.831,84	70	35	54	23
AI-5	4175	3.442,24	36	18	48	21
AI-6	1.236,53	1.576,65	12	8	22	9
AI-7	798,96	1.107,24	12	6	16	7
AI-8	5.479,00	3.317,59	45	20	46	20
Total	27.079,46	19.019,72	230	111	245	105
			241 Aparcamientos totales conseguidos en la ordenación pormenorizada		250 Mínimo legal exigido	

En consecuencia la ordenación pormenorizada prevé en el conjunto de las Actuaciones Integradas un número de aparcamientos (241) ligeramente inferior al que el mínimo exigido legalmente.

En todo caso, los aparcamientos previstos en el conjunto de las parcelas privadas son suficientes para cumplir el estándar de 0,35 plazas/25 m² t destinados a locales comerciales, y 1,5 aparcamientos por vivienda, que es el estándar resultante aplicando el 0,35 plazas cada 25 m² en viviendas con una superficie construida de unos 107 m².

En la siguiente tabla, se desglosa la superficie construida según se destine a vivienda o a local comercial, distribuyendo los aparcamientos previstos en las parcelas privadas de cada Actuación Integrada, de modo que los aparcamientos destinados a los locales comerciales cumplan el estándar de 0,35 y destinando el resto de aparcamientos a las viviendas.

Actuación Integrada	uso	m ² sobre rasante del uso indicado	Aparcamientos en parcelas privadas	Nº de viviendas	estandar obtenido
AI-1	residencial	559,34	8	4	2,00
AI-2	residencial	2.590,44	32	16	2,00
AI-3	residencial	1.040,50	15	10	1,50
AI-4	residencial	3.831,84	70	40	1,75
AI-5	residencial	2.788,90	27	24	1,13
	comercial	653,34	9		
AI-6	residencial	1.189,15	7	8	0,88
	comercial	387,50	5		
AI-7	residencial	830,43	8	6	1,33
	comercial	276,81	4		
AI-8	residencial	3.317,59	45	30	1,50
Total		16.148,19	212	138	1,54

7. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PONDERACIÓN UTILIZADO PARA LA FIJACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA

1. Para el cálculo de la edificabilidad media de las previsiones residenciales del Plan General de Ordenación Urbana, se han considerado las edificabilidad física de la ordenación y l unos coeficientes de ponderación que tienen en cuenta la situación del mercado y los precios de venta y cargas urbanizadoras máximas que pueden adjudicarse a las viviendas de protección.

2. Los coeficientes de ponderación utilizados son los siguientes:

Vivienda libre	1,00
Vivienda protegida	0,20
Garaje libre	0,67
Garaje protegida	0,02
Local comercial	0,47
Parcela libre	0,10

3. Teniendo en cuenta las diferencias entre las cargas urbanizadoras que deben soportar las distintas unidades de ejecución, se ha visto necesario establecer, prácticamente en todos lo casos, un área de ordenación distinta para cada Actuación Integrada.

4. Con otro modo de actuar no resultaría posible cumplir las exigencias de homogeneidad en la edificabilidad que establece el Artº 143.2, de la Ley 2/2006, con una ordenación coherente con el contexto urbano en que se sitúa cada unidad.

5. En consecuencia, cada Actuación Integrada corresponde a un Área de Ordenación, excepto en el caso de las UE-6.1 y UE-6.2, que componen juntas una única Área de ordenación.

8. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo incluye las previsiones de desarrollo urbano del municipio para un periodo de al menos ocho años; en todo caso su vigencia es ilimitada sin perjuicio de su posible revisión o sustitución por un Plan General de Ordenación Urbana cuando las circunstancias así lo aconseje.

2. En este sentido transcurrido este plazo de ocho años, será recomendable un análisis de los resultados obtenidos con la aplicación del Plan, a fin de considerar la oportunidad de una revisión.

3. En este sentido, se examinarán al menos las condiciones que la propia Normativa del Plan establece en su Artº 4 como causas de revisión. No obstante, será también motivo para la revisión de las Normas, aunque no se hayan dado esas circunstancias, cuando lo exija o aconseje la aprobación de un instrumento de ordenación territorial aplicable al municipio.

4. Desajustes de menor entidad podrán resolverse mediante modificaciones puntuales, o simplemente mediante planes especiales de reforma interior en las áreas de suelo urbano.

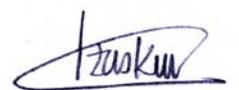
5. Precisamente en el núcleo urbano, para las zonas de Beko Kale, así como determinadas zonas del casco histórico y Kale Nagusi, el Ayuntamiento valora la posibilidad de tramitar la declaración de áreas de rehabilitación integrada. De esta manera se pretende adecuar tanto las edificaciones más antiguas como las zonas de urbanización más degradada a las condiciones de habitabilidad actuales sin perder los valores que a lo largo de los años han mantenido.

Donostia, 11 de marzo de 2010

El equipo redactor



José Luque



Izaskun Aseginolaza

ACTUACIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO														
Actuación Integrada	Superficie			viviendas		m ² de techo		reservas dotacionales ordenación					reservas legales	
	Actuación Integrada	privadas	Ocupación de parcela	Libres	Prot	m ² bajo rasante	m2 sobre rasante	Espacios libres			Equipamientos	Total reserva (Esp libres + equip)	espacios libres	Total reserva dotacional
								Zonas verdes y plazas	Viarío de coexistencia	Total espacios libres				
AI-1	1.623,83	657,22	279,67	4	0		839,01	380,16	-	380,16	-	380,16	243,57	335,60
AI-2	6.057,00	2.053,83	863,48	14	2	431,74	2.134,23	1.207,35	1.184,74	2.392,09	535,00	2.927,09	908,55	908,55
AI-3	2.398,58	602,04	513,50	10	0		1.540,50	177,22	837,7	1.014,92	-	1.014,92	359,79	616,20
AI-4	5.310,56	1.997,23	957,96	16	24	1.997,23	3.831,84	2.269,76	-	2.269,76	-	2.269,76	796,58	1.532,74
AI-5	4.175,00	1.209,87	860,56	24	0	1.209,87	3.442,24	1.208,00	258,89	1.466,89	429,00	1.895,89	626,25	1.376,90
AI-6	1.236,53	910,05	525,55	4	4	525,55	1.576,65	122,91	-	122,91	-	122,91	185,48	630,66
AI-7	798,96	444,95	276,81	6	0	444,95	1.107,24	206,70	-	206,70	-	206,70	119,84	422,90
AI-8	5.479,00		1.462,11	24	6		4.548,01	2.283,00	-	2.283,00	-	2.283,00	821,85	1.8019,20
Total	27.079,46	7.875,19	5.739,64	102	36	4.609,34	19.019,72	7.855,10	2.281,33	10.136,43	964,00	11.100,43	4.061,91	7.662,74

UNIDADES MORFOLÓGICAS SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Unidad Morfológica	Superficie Unidad	Calificación pormenorizada
UM-1	7.898	a.30
UM-2	13.908	a.20
UM-3	45.400	a.10
UM-4	4.750	a.10
UM-5	21.000	b.10
UM-6	18.700	b.10
UM-7	9.550	b.10
SGEL	9.551	f.10
Total	130.757	

TOTAL SUELO URBANO	157.836 m ²
---------------------------	------------------------

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		
Superficie del Sector	Edificabilidad m ² (t) /m ²	Calificación global
17.657	0,4	B.10

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
Superficie	11.500 m ²

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ITSASONDO
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga

Arquitectos colaboradores: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández y
Marta Cabezón Pérez

Asistencia Jurídica: Josetxo Iruretagoyena, abogado

Asistencia ambiental: Jon Aseginolaza, biólogo y paisajista

El artº 62.1 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo exige la inclusión de un estudio de viabilidad económico-financiera del Plan General de Ordenación Urbana. En ausencia del desarrollo reglamentario de esta disposición, se tiene en cuenta lo establecido en el artº 42 del Reglamento de Planeamiento (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

De acuerdo con ese artículo la evaluación económica deberá contemplar el costo de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio definido por el Plan y la implantación de los correspondientes servicios.

En este sentido se redacta el presente Estudio Económico y Financiero que contiene, de acuerdo con su objetivo, la identificación de los costos que debe asumir el Ayuntamiento en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, y una estimación orientativa de esos costos.

El Plan General de Ordenación Urbana prevé la urbanización del sistema general de espacios libres previsto al otro lado del río frente a Beko Kale. La ordenación de la zona preverá su uso como espacio de ocio y esparcimiento y la construcción de una pasarela peatonal que comunique esta zona con la plaza prevista por este PGOU en Beko Kale.

En definitiva las inversiones públicas previstas en el PGOU son las siguientes:

Adquisición del suelo incluido en el Sistema General Espacios Libres	
superficie del SG	9.551 m2
propiedades ya municipales	9.073,45 m2
Propiedades a comprar	477,55 m2
costo estimado del suelo	3 €/m2
estimación del costo de adquisición del suelo	1.432,65 €
Urbanización del Sistema General de Espacios Libres	
superficie afectada	9.551 m2
costo estimado urbanización	25 €/m2
costo estimado de la pasarela	100.000 €
estimación costo urbanización	238.775 €
Inversión total estimada	340.207,65 €

Donostia, 11 de marzo de 2010

El equipo redactor

José Luque



Izaskun Aseginolaza

