

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA

Documento A.- MEMORIA

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO A.- MEMORIA

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS

 Normas Generales

 Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística

DOCUMENTO C.- CATÁLOGO

DOCUMENTO D.- PLANOS

DOCUMENTO A.- MEMORIA

ÍNDICE:

0.- Antecedentes	1
1.- Objeto del Proyecto	3
1.1.- Redacción y tramitación del proyecto	3
1.2.- Contenido documental del proyecto	4
1.3.- Marco legislativo vigente	5
2.- La situación urbanística existente	6
3.- Criterios y objetivos generales	9
3.1.- Criterios y objetivos generales para la redacción de las NN.SS.	9
3.2.- Criterios y objetivos municipales	12
4.- Propuesta de intervención de carácter sectorial	13
4.1.- La vivienda y el suelo para usos residenciales	13
4.2.- Los usos industriales	17
4.3.- Los usos terciarios	18
4.4.- Los usos rurales	18
4.5.- Los sistemas de comunicaciones	20
4.6.- El sistema de espacios libres	22
4.7.- El equipamiento comunitario	23
4.8.- Infraestructuras de servicios	24
5.- Objetivos y propuestas de intervención en los ámbitos delimitados	27
6.- Desarrollo y ejecución del proyecto	43
6.1.- Las Áreas de Intervención Urbanística	43
6.2.- Clasificación del Suelo	43
6.3.- Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico	44
6.4.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las normas urbanísticas	46
6.5.- Ejecución del planeamiento	47
7.- Sistematización normativa del proyecto	49
7.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos	49
7.2.- Sistematización de la Calificación Global	57
7.3.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada	58
8.- Programación de los desarrollos previstos	60
9.- Cuadros de características	66

DOCUMENTO D.- PLANOS

ÍNDICE:

I. Información

I.1.-	Plano topográfico del Término Municipal	Escala 1:5.000
I.2.-	Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria –9 de Enero de 1.990- Plano 4: Delimitación de Áreas y Sectores	Escala 1:5.000
I.3.-	Desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes	Escala 1:5.000

II. Ordenación

II.1.-	Ordenación general. Plano de carácter indicativo	Escala 1:5.000
II.2.-	Clasificación del suelo	Escala 1:5.000
II.3.-	Delimitación de Áreas de Intervención Urbanística	Escala 1:5.000
II.4.-	Zonificación global	Escala 1:5.000
II.5.-	Zonificación pormenorizada –Área urbana-	Escala 1:2.000
II.6.-	Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución	Escala 1:2.000
II.7.-	Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes	Escala 1:2.000
II.8.-	Estructura general y orgánica del territorio. Equipamiento y Espacios Libres.	Escala 1:5.000
II.9.-	Elementos catalogados	Escalas 1:5.000/1.000

III. Infraestructuras de servicios

III.1.-	Infraestructuras de servicios Red de abastecimiento de agua –esquema-	Escala 1:5.000
III.2.-	Infraestructuras de servicios Red de saneamiento –esquema-	Escala 1:5.000
III.3.-	Infraestructuras de servicios Red de alumbrado público –esquema-	Escala 1:5.000
III.4.-	Infraestructura de servicios Red de energía eléctrica –esquema-	Escala 1:5.000
III.5.-	Infraestructuras de servicios Red de telecomunicaciones –esquema-	Escala 1:5.000
III.6.-	Infraestructuras de servicios Red de suministro de gas –esquema-	Escala 1:5.000

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

0.- ANTECEDENTES

El Planeamiento hasta ahora vigente en el término municipal de Lasarte-Oria ha tenido un desarrollo marcado por una serie de características particulares que han dado lugar a un tejido urbano disperso y con una escasa coherencia interna en el proceso de formación del municipio tal y como lo conocemos en la actualidad. El inicio de este proceso viene definido a partir de su pertenencia a tres municipios (Andoain, Hernani y Urnieta), lo que ha implicado tener que asumir determinaciones establecidas desde cada uno de ellos, dándose además la circunstancia de que las propuestas urbanísticas planteadas tratan este municipio como una zona "en las afueras" de cada ámbito, aspecto determinante a la hora de acoger y desarrollar determinadas ordenaciones de escasa calidad urbanística y que predominan en municipios con un alto índice de desarrollo en la década de los cincuenta y primeros de los años sesenta como es el caso de los municipios colindantes con Donostia-San Sebastián, en los que el planeamiento urbanístico ha sido el vehículo adecuado para dar acogida a los grandes movimientos migratorios surgidos en ese periodo.

De la formación del casco urbano como centro histórico poco puede decirse, ya que está constituido por una decena de construcciones en las inmediaciones del Convento de las Brígidas, colindante con el primitivo solar de los Lasarte, familia de importancia en la Edad Media y cuyo asentamiento en esta zona dio lugar a la formación del primitivo núcleo urbano, mediante la construcción de un grupo de edificaciones que, finalmente, darían su nombre a este asentamiento. Esta implantación original se mantiene gracias a la conservación de dos construcciones religiosas: el Convento de las RR.MM. Brígidas y la Iglesia de San Pedro, alrededor de las cuales se conserva un grupo de casas de menor antigüedad, entre las que destaca el Ayuntamiento. Este primitivo asentamiento derivó posteriormente en la construcción de edificios de viviendas y de una incipiente industria en los alrededores, aunque con escaso calado, al situarse este municipio en las cercanías de otros con mayor importancia industrial y cercanos a otros sistemas de transporte. No es sino a partir de la primera mitad del siglo veinte cuando el núcleo de Lasarte-Oria despegaba de su letargo, al adquirir una mayor importancia el transporte por carretera, consolidándose la CN-1 como eje principal de comunicaciones y al establecerse una serie de industrias de gran importancia, entre las que destaca Michelin. Esta empresa atrajo a otras de menor tamaño destinadas a servicios de la principal, estableciéndose en el mismo municipio y configurando una trama industrial que derivaría posteriormente en un tejido propio formando parte de la propia estructura urbana.

En todo caso, para entender la morfología del particular crecimiento de Lasarte-Oria debemos tener en cuenta que la característica principal de este municipio ha sido su configuración lineal a partir de dos vías rodadas de gran importancia a nivel territorial y que han configurado la fábrica urbana de este municipio hasta la actualidad e, indudablemente, siguen marcando las pautas de crecimiento urbano aún hoy, cuando el transporte y estos mismos viales han dejado de tener la importancia que anteriormente disfrutaban. Estas dos vías son la antigua carretera nacional N-1, que atraviesa el casco urbano de norte a sur y la carretera a Usurbil-Bilbao por la costa.

La primera de ellas, una vez trasladado el tráfico a la Autovía CN-1, conforma Kale Nagusia, eje vertebrador del municipio en su parte sur desde el Ayuntamiento hasta el extremo de Brunet. La segunda estructura el municipio en la parte norte, configurando Geltoki kalea, desde el Ayuntamiento hasta el extremo noroeste del municipio en el nudo de Txikiardi.

Sobre el primer vial se han producido una serie de asentamientos mixtos, compaginando el uso de vivienda en su vertiente más clásica de barrio antiguo -zona de Loidi Barren y Goikale-,

asentamientos urbanos de tipo desarrollista como Oztaran y Zumaburu y zonas industriales como Cocheras, Oria y Brunet, tanto en su forma actual como en su periodo de fábrica de tejidos.

El segundo vial permitió la implantación de tres grandes entidades: Michelin, situada a ambos lados del vial y con parte de sus construcciones en el municipio de Usurbil, la zona de industria y talleres recientemente desaparecida de Iñigo de Loyola y al área residencial denominada Ensanche, situada entre el ámbito industrial y el casco urbano de Lasarte-Oria.

Estos asentamientos urbanos difieren ostensiblemente en cuanto a la calidad del tejido formado, ya que si bien se ha creado una fachada o frente urbano hacia estas dos avenidas, con construcciones o asentamientos de cierta calidad, los espacios situados en la parte posterior han carecido de un carácter tan urbano como el anterior, manteniéndose dos tejidos dispares y que caracterizan al municipio, las viviendas unifamiliares aisladas en la zona de Goikale y los grandes espacios vacíos con una evidente falta de planeamiento pormenorizado configurado como restos de operaciones inmobiliarias llevadas a cabo en la época de los años cincuenta y sesenta.

1.- OBJETO DEL PROYECTO

1.1.- Redacción y tramitación del proyecto

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, que fueron aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Guipúzcoa el 9 de Enero de 1.990, definen el régimen urbanístico vigente hasta estos momentos en el Término Municipal de Lasarte-Oria, asumiendo una historia urbanística plagada de lagunas y con un tejido heredero de las operaciones urbanísticas anteriores.

El municipio, constituido como tal el 15 de Febrero de 1.986 y el nuevo Ayuntamiento, a partir de la aprobación del Planeamiento, da comienzo a una nueva época urbanística, caracterizada por un intento de controlar desde la propia administración el crecimiento de la ciudad, proponiendo un modelo de desarrollo ajustado a las necesidades del momento y concretado en la creación de espacios públicos dignos y la construcción de equipamientos de alcance municipal. Estas dos propuestas de intervención de la administración han dado lugar a espacios de gran interés como los parques de Urbarte y Brígidás, la consolidación del borde del río Oria como paseo peatonal, la reurbanización de plazas, etc., así como la construcción de edificaciones de equipamiento general como el propio Ayuntamiento, el Polideportivo, la Casa de Cultura Tomás Lekuona, la Casa de Oficios, etc.

Estas actuaciones directamente gestionadas por el Ayuntamiento han permitido que el municipio adquiriera una identidad propia de la que antes carecía y que era a todas luces, indispensable para dotarlo de carácter propio y que en resumidas cuentas, resultara atractivo a sus habitantes.

Transcurridos once años desde la aprobación de dichas Normas, la Corporación Municipal entiende que el grado de ejecución de sus previsiones, así como la necesidad de disponer de un instrumento urbanístico adaptado a los condicionantes económicos, sociales, legales, etc. del momento, justifican la apertura de un proceso de reconsideración integral de las mismas y que se concreta en este proyecto de Revisión del Planeamiento, del que este documento forma parte, tras haberse entregado sucesivamente los documentos de Diagnóstico y Avance, a los que nos remitimos para un estudio más profundo del desarrollo urbano de Lasarte-Oria.

En ese sentido, la justificación de la redacción de este proyecto es por un lado revisar aquellas NN.SS. en el contexto de la vigente legislación urbanística y, por otra parte, dotar a Lasarte-Oria de un nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal, adaptado a los condicionantes y necesidades actuales, a fin de que pueda encarar nuevamente un periodo de desarrollo urbanístico.

Con fecha 1 de Julio de 2.002 el Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente el documento y exponerlo al público durante un período de 40 días. A lo largo de este trámite se presentan 51 escritos de alegaciones dentro del plazo estipulado y 3 escritos fuera de éste.

Estos escritos de alegaciones son analizados en el "Informe referido a las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del documento de aprobación inicial de la revisión de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria" elaborado en Octubre de 2.002.

Tras esta fase se presenta un nuevo documento que incorpora las precisiones, modificaciones y rectificaciones que se consideran oportunas a partir de los informes emitidos por los técnicos municipales y en concreto, las que son producto de la estimación o no de las alegaciones presentadas en el período de exposición pública.

Con fecha 4 de Noviembre de 2.002 el Pleno del Ayuntamiento procede a la aprobación provisional del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, acordándose remitir el expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

Con fecha 15 de Enero de 2.003 el Departamento de Transportes y Carreteras de la Diputación Foral emite un Informe en relación al contenido del documento. En éste, se pone en conocimiento del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y este equipo redactor las modificaciones que se plantean en el proyecto del 2º Cinturón –proyecto de Diciembre de 2.002- y que afecta al municipio desde varios frentes: por un lado el trazado de la propia carretera; por otra las conexiones y modificaciones en la red viaria que se plantean desde el propio documento de las Normas Subsidiarias en revisión y la configuración del ámbito con destino industrial A.I.U. “A.33 Teresategi”.

Se redacta en Febrero de 2.003 el “Anexo al documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria”, incorporando en este nuevo documento únicamente aquellas partes del de Normas que sufren variaciones en respuesta al Informe emitido por Carreteras.

El Pleno Municipal en reunión extraordinaria de 1 de Julio de 2.003 da su aprobación al documento citado, acordando enviar toda la documentación a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

Con fecha 17 de Octubre de 2.003 se emite por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el Informe preceptivo según lo establecido en el artículo 24 de la Ley 4/1.990 de 31 de Mayo. Junto con este Informe general favorable al documento, incluyendo algunas precisiones se emiten los correspondientes Informes desde los siguientes Departamentos: Dirección General de Patrimonio Cultural de 17 de Octubre de 2.003; Agricultura y Pesca de 20 de Octubre de 2.003; Infraestructuras de Transportes de 22 de Octubre de 2.003 y Vivienda y Asuntos Sociales de 23 de Octubre de 2.003.

Mediante resolución de 30 de Diciembre de 2.003 la Diputación Foral de Gipuzkoa acuerda aprobar con diversas modificaciones las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria. En ella se establece la necesidad de, introduciendo las precisiones, modificaciones y rectificaciones contenidas tanto en ésta como en el acuerdo de aprobación provisional e indicaciones que se derivan de los Informes recibidos de los distintos Departamentos del Gobierno Vasco y de la propia Comisión de Ordenación del Territorio, elaborar el Texto refundido.

Este nuevo documento constituye el Texto refundido y mediante él se da respuesta al mandato de la Diputación Foral

1.2.- Contenido documental del proyecto

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la legislación urbanística vigente. En concreto, los documentos incluidos en esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria son los siguientes:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Normas Urbanísticas
- Documento C. Catálogo
- Documento D. Planos

El documento A. Memoria contiene la justificación de las propuestas presentadas.

Por su parte, el documento B. Normas Urbanísticas contiene dos partes claramente diferenciadas aunque complementarias. La primera de ellas se corresponde con las "Normas Generales" aplicables, en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Lasarte-Oria. La segunda se corresponde con las "Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística" que definen el régimen urbanístico específico de las mismas.

El documento C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico, con similar alcance normativo que el documento anterior, al que está estrechamente vinculado, determina los elementos construidos o naturales existentes en este término municipal que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico han de ser preservados y protegidos.

Por último el documento D. Planos incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciando los planos de información de los de ordenación, en los que se plasman, conjuntamente con los gráficos insertados en el documento B, las propuestas de ordenación de este proyecto y las determinaciones de gestión y desarrollo de los diferentes ámbitos en los que se divide el municipio.

1.3.- Marco legislativo vigente

La legislación urbanística aplicada en el momento de redactar este documento proviene tanto del marco legal general, establecido por la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado mediante Real Decreto de 9 de Abril de 1.976 y sus Reglamentos y la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de Abril de 1.998, así como de las determinaciones integradas en la legislación autonómica, entre las que cabe destacar:

- Ley 4/1.990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
- Decreto 142/1997 de 17 de Junio por el que se desarrolla la Ley 17/1994 de 30 de Junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Ley 3/1.997 de 25 de Abril, por la que se determina la Participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística, modificada por la Ley 11/1.998 de 20 de Abril.
- Ley 3/1.998 de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 20/1.998 de 29 de Junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.
- Decreto 168/1.997 de 8 de Julio por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las Unidades Mínimas de Cultivo en los distintos territorios y comarcas de la CAPV.

Además de la legislación anteriormente citada, de carácter estrictamente urbanístico, se consideran de manera especial, la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa de 25 de Noviembre de 1.994, el Decreto de 11 de Febrero de 1.997 mediante el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.

Finalmente, y dada la influencia que opera sobre el Planeamiento en el sentido de prever una serie de limitaciones en pendientes, dimensiones, reservas de espacios, etc, la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad, que posteriormente ha sido desarrollada por las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, sistemas de información y comunicación mediante el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, ha sido tomada como pauta de diseño para la ordenación de los espacios resultantes de las operaciones previstas, así como del acomodamiento de las áreas consolidadas, legislación que, por otra parte, habrá de ser tenida en cuenta de manera inexcusable por los documentos de desarrollo de este proyecto.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE

La situación urbanística existente queda reflejada pormenorizadamente en el documento de Diagnóstico, del que se destacan los siguientes puntos:

El modelo territorial planteado en las Normas Subsidiarias de 1.990 está agotado, puesto que se han desarrollado en su totalidad las Áreas y los Sectores previstos, además de otros surgidos tras la delimitación de suelo a partir de sucesivas modificaciones del Planeamiento vigente y que, en su mayor parte, se encuentran ejecutados o en proceso de ejecución. Este carácter dinámico del Planeamiento, que ha ido adaptándose a las necesidades urbanas del propio municipio ha acabado por agotar el propio modelo de las Normas Subsidiarias, ya que no puede garantizarse un proceso urbanístico particularizado a cada problema específico, sino que resulta necesaria una visión global de la totalidad del término municipal para adentrarse en la elaboración de las respuestas urbanísticas a las diferentes problemáticas. Surge igualmente la necesidad de elaborar un documento refundido de la totalidad de las intervenciones surgidas o propuestas en el proceso de vigencia de dicho Planeamiento.

Las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias se han cumplido de forma desigual en el ámbito municipal, ya que, por un lado, se han desarrollado la totalidad de los Sectores previstos, mientras que por otra parte, durante el periodo de vigencia del planeamiento se constata una falta de intervención en los barrios consolidados, justificable por el alto grado de intervención necesaria para recomponer dichos ámbitos, lo que hace económicamente inviable cualquier intervención destacada, razón por la que el Ayuntamiento ha procedido a mejorar superficialmente los barrios periféricos al centro, mejorando los espacios intersticiales existentes y creando zonas verdes allí donde ello era necesario para aumentar en lo posible el confort de los habitantes afectados.

A pesar de estas intervenciones puntuales, se echa en falta una actuación más atrevida en las zonas centrales del municipio, allí donde la vida ciudadana es más intensa, ya que al escaso valor de los espacios libres disponibles se añade la preexistencia de vacíos urbanos de gran importancia, especialmente en la zona de Loidi Barren, en la que los sucesivos proyectos urbanísticos aplicables a la zona preveían de manera unitaria equipamientos que ha sido imposible materializar, no tanto por cuestiones de adecuación del ámbito como por resultar finalmente innecesarios, como así puede verificarse en el estudio realizado en el Diagnóstico de este proyecto de revisión y en las propias necesidades reales constatables en Lasarte-Oria.

De esta manera, el estado urbanístico actual que presenta el municipio es el de una ciudad de nueva factura, con numerosas intervenciones de urbanización superficial, la existencia de numerosos equipamientos de diferente carácter implantados mayoritariamente en el centro y una cuidada y cada vez más acentuada vocación hacia el exterior, formando parte del territorio circundante con una sugerente personalidad propia lograda en pocos años de funcionamiento como municipio independiente.

Como factor en contra, el municipio soporta al igual que el resto de las localidades de la periferia de Donostia-San Sebastián y localidades de similar importancia, un progresivo deterioro del tejido comercial tradicional, debido fundamentalmente a los nuevos hábitos de compra de los habitantes, atraídos por los grandes centros comerciales, enfocados cada vez más como lugares de ocio absolutos, como microciudades en la periferia. Este proceso de desmembramiento de la trama social de la ciudad queda minorado por la creación de espacios de ocio en el interior de las ciudades

existentes, combinando la creación de nuevas edificaciones residenciales e industriales acomodadas a las necesidades actuales y la formación de zonas verdes de estancia y relación entre los ciudadanos. Este proceso de mejora de las ciudades lleva aparejada la intervención exhaustiva de la administración, que habrá de "reparar" las zonas degradadas e incorporarlas a la ciudad consolidada, así como intervenir en las zonas periféricas al centro urbano mediante la creación de nuevos espacios de relación y equipamientos secundarios.

Este municipio presenta algunas particularidades en cuanto a la integración de los diferentes tejidos existentes dentro de los suelos residenciales consolidados y que se caracterizan por el alto grado de independencia morfológica y territorial que presentan, fruto de operaciones de promociones integrales de vivienda intensiva. A este particular desarrollo del núcleo urbanizado se ha sumado la escasa o nula previsión a largo plazo de los organismos dependientes de carreteras, que trasladaron la Carretera nacional a su paso por el núcleo urbano de Lasarte-Oria a un emplazamiento paralelo colindante con la ciudad desarrollada, dando lugar -a escasos años de su construcción- a una barrera urbanística difícilmente superable de manera coherente y viable, ya que el municipio ha quedado dividido enteramente por la Autovía, resultando a un lado de la misma una estrecha banda de terreno hasta el río Oria, prácticamente colmatada y con nulas posibilidades de expansión. Al otro lado de la Variante se han desarrollado una serie de grupos urbanos con criterios de autonomía espacial bastante acusados, lo que ha dado lugar a entidades mal urbanizadas y con muy pocas expectativas de integrarse en el conjunto. Por ello, desde este documento se ha intentado paliar de alguna manera este trato diferenciado entre los diversos núcleos habitados, para lo que se propone un crecimiento más conectado a las construcciones existentes en el caso de las zonas consolidadas y colmatadas y, en el caso de las nuevas Áreas de desarrollo, expansiones urbanas ligadas a la obtención de unas mínimas condiciones de interacción entre zonas construidas y las de nuevo desarrollo, por lo que éstas habrán de asumir, hasta el límite que permita una justa equidistribución de cargas, las infraestructuras viarias, de equipamientos e instalaciones de las que carecen las consolidadas.

Si bien se han llevado a cabo grandes promociones en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar o Urbanizable, en el primero han quedado por resolver algunos de los problemas más importantes detectados por las Normas Subsidiarias vigentes, y que el propio Ayuntamiento ha comprobado en el transcurso del tiempo de vigencia del planeamiento. Entre ellas puede destacarse la excesiva importancia otorgada a la promoción de equipamientos públicos como generadores de tejido urbano. Si bien algunos de los edificios previstos se estaban ejecutando durante el proceso de redacción de las NN.SS., en la actualidad el municipio de Lasarte-Oria presenta grandes vacíos urbanos en los que se preveía la construcción de equipamiento diverso y cuya viabilidad ha quedado en entredicho por la propia evolución experimentada por la sociedad, influenciada cada vez más por el equipamiento privado de nuevo cuño. El equipamiento público promovido y ejecutado por el Ayuntamiento o las Administraciones públicas en general es suficiente en la actualidad para la población de Lasarte-Oria y su área de influencia, ya que además de las propias dotaciones integradas dentro del término municipal, la población tiene acceso abierto a la de los municipios colindantes, especialmente a las dotaciones de Donostia-San Sebastián. Este movimiento de la población ha sido favorecido en gran manera por la disposición de transporte público para permitir los desplazamientos intermunicipales al ser la actual sociedad una gran consumidora de actividades de ocio.

En todo caso y según se apuntaba en el documento de Diagnóstico, sería adecuado cubrir las necesidades de dotaciones destinadas a la tercera edad (Residencias públicas o privadas, viviendas asistidas, etc.) y al cuidado de niños, especialmente en los primeros años (guarderías), las cuales quedarían integradas en planes especiales y en el reacondicionamiento de edificaciones de

equipamientos actuales cuyo uso ha desaparecido como tal. Asimismo, el Ayuntamiento dispone de una serie de parcelas producto de las cesiones obligatorias de cada sector previsto en el Planeamiento en las que pueden edificarse este tipo de equipamientos.

Por otra parte, se determina en las Ordenanzas Particulares de cada Area las dotaciones específicas que deberán reservarse en el planeamiento de desarrollo. Los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente se concentrarán y racionalizarán en cada uno de estos ámbitos, resolviendo las necesidades de cada Barrio en particular y del conjunto de la comunidad, completando de esta forma las necesidades existentes en la actualidad y las que se crearán a partir de los nuevos desarrollos previstos.

3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

3.1.- Criterios y objetivos generales para la redacción de las NN.SS.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de Febrero de 1.997 definen las claves del modelo territorial en las que se enclava el municipio de Lasarte-Oria, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación de la Comunidad Autónoma.

En ese documento se establecen las siguientes cuatro determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Planeamiento Municipal:

- 1.- Tratamiento de Aguas Superficiales. En particular ciertas medidas de protección de cauces con carácter provisional hasta la aprobación del correspondiente PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- 2.- Prohibición en el Suelo no Urbanizable del uso de la vivienda unifamiliar o bifamiliar no vinculada a explotación agropecuaria. Esta demanda se dirigirá hacia los núcleos rurales o ámbitos previstos por el planeamiento.
- 3.- Cuantificación del límite máximo en la oferta de suelo por el Planeamiento Municipal con carácter provisional hasta la aprobación de los correspondientes PTP.
- 4.- La necesidad de que el Planeamiento Municipal delimite los ámbitos afectados por actividades extractivas.

Una ordenación operativa que respete la existencia de conciencias regionales y comarcales debe desarrollarse íntegramente en un marco suficientemente próximo al ciudadano y por ello, es esencial considerar la escala comarcal para la aplicación de una política de Ordenación del Territorio coherente con la CAPV. A tal efecto se establecen determinaciones orientativas y vinculantes, a la vez que se remiten a otra escala intermedia, definiéndose para ello las denominadas Áreas Funcionales. Las delimitaciones de AF pueden establecerse sobre criterios funcionales, es decir, constituidas por la cabecera correspondiente y los municipios incluidos en su área de influencia.

Lasarte-Oria pertenece al Área Funcional de Donostia-San Sebastián, compuesto por los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta y Usurbil, si bien en el Plan Territorial Parcial elaborado con posterioridad se añadió como elemento diferenciador e integrado al Área Funcional el ámbito del Bajo Bidasoa y el municipio de Orio.

Si bien no existe una clara voluntad de compatibilización de Planeamientos, es evidente la vinculación real existente entre este municipio y los colindantes, especialmente entre Lasarte-Oria, Usurbil y Donostia-San Sebastián, sobre todo a partir de la implantación del ferrocarril de vía estrecha de FEVE, popularmente denominado "Topo" y por la construcción del centro comercial Urbil, que ha potenciado los mecanismos de intercambio social y económico entre los habitantes de la comarca. Ambas actuaciones, combinadas con el crecimiento inusitado del parque inmobiliario ocasionado por el incremento del valor del mercado en la capital y la bonanza económica general, han sobrepasado las previsiones del Planeamiento que se revisa por medio de este proyecto, ya que no se había tenido en cuenta influencias tales, imposibles de prever en el momento de la redacción del Planeamiento vigente y que finalmente se han incorporado mediante documentos complementarios, ante la necesidad de adaptarse a las modificaciones sociales que se han llevado a cabo en la comarca.

Si bien cada uno de los municipios que conforman esta área Funcional disponen de Planeamiento Urbanístico independiente, las actividades sociales han influido sobre los mismos, por lo que aún de

forma pasiva, se da una estrecha interrelación urbanística comarcal. Esto es especialmente palpable en el factor vivienda, ya que los precios excesivamente altos de la capital y su entorno inmediato ha propiciado que una gran parte de la población joven o con recursos medios se haya trasladado a vivir a poblaciones del extrarradio, entre las que destaca Lasarte-Oria, tanto por su cercanía a Donostia-San Sebastián como por sus cualidades intrínsecas como espacio de residencia. De esta manera, las previsiones de las NN.SS. han sido superadas por la realidad, pasando de las 824 viviendas ordenadas a las 1.178 efectivamente ejecutadas, lo que equivale a un 43% de incremento sobre el valor inicial, estando todas ellas ocupadas en el momento actual, a excepción de las que se encuentran en proceso de construcción. Una gran parte de las mismas se han construido en los últimos cinco años, precisamente en el periodo de repunte del mercado inmobiliario.

El nivel de ocupación de las mismas es total, dándose la circunstancia que se ha elaborado un estudio pormenorizado de la situación de la vivienda por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, lo que ha dado como resultado un muy bajo índice de ocupación, 2,85 hab/viv, lo que indica claramente que las nuevas viviendas han sido adquiridas y habitadas por jóvenes y, en su caso, con un reducido número de hijos. Asimismo, el número de viviendas vacías es muy bajo, 5,79% sobre el total, muy inferior a la media considerada como adecuada, dándose la circunstancia de que el índice más elevado se corresponde con los barrios ocupados en los años cincuenta y sesenta, que se corresponden con habitantes en edad de jubilación.

El cálculo para la oferta de suelo residencial que debe realizarse desde el Planeamiento Municipal hasta que se apruebe el Plan Territorial Parcial correspondiente, consta de una serie de factores que se detallan a continuación:

C1. Implicaciones del Modelo Territorial. Su valor es cero, ya que en las DOT no se tiene en cuenta este municipio en los distintos subapartados para el cálculo de este factor:

Crecimiento Selectivo	No se tiene en cuenta	CS=0
Hábitat Alternativo	No se tiene en cuenta	HAs=0
Segunda Residencia	No se tiene en cuenta	SR=0

C2. Crecimiento Demográfico. Despreciable en cuanto a los valores resultantes, a pesar de que se ha operado un ligero aumento de 24 habitantes en el 1^{er} trimestre del 2.001 con respecto al año 2.000.

C3. Variación de la estructura familiar. Este dato contrasta con la realidad, ya que el índice de ocupación media de Gipuzkoa ronda los 3,07 hab/viv, mientras que los datos de Eustat establecen para Lasarte-Oria 3,21 hab/viv, datos que distan mucho de la realidad de este municipio, ya que en el estudio anteriormente citado se fija en 2,85 hab/viv, lo que da una subocupación muy importante del parque inmobiliario. La aplicación de este dato al factor C3 nos da el siguiente resultado:

$$\text{Pobl } 02/2,85 - \text{Viv.ocup.02} = 17.585/2,85 - 6.175 = - 5 \text{ viv}$$

C4. Corrección de la Rigidez de la Oferta. Lasarte-Oria queda incluido en el nivel 5, con un coeficiente de rigidez del 0,25.

$$(\text{Viv.ocup.02} + \text{C2} + \text{C3}) \times 0,25 = (6.175 + 0 + 0) \times 0,25 = 1.544 \text{ viv.}$$

C5. Segunda Residencia. No se tiene en cuenta para este tipo de establecimiento residencial.

De las 2.075 viviendas nuevas propuestas, 432 se integran en las Área de Intervención Urbanística A.1 Okendo y A.14 Loidi Barren a desarrollar por iniciativa del Ayuntamiento y 840 viviendas en la gran operación prevista en A.18.Cocheras; todas ellas en Suelo Urbano previa la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo. Del resto, 710 viviendas de distintas tipologías, están previstas en Suelo Urbanizable a desarrollar igualmente a partir del planeamiento de desarrollo correspondiente. Estas previsiones se ajustan sobradamente a las necesidades del municipio, siendo expresamente voluntad del Ayuntamiento el propiciar el desarrollo y ejecución

En cuanto a la reserva para la renovación y regeneración de las áreas industriales, que queda relacionado con la capacidad de acogida del territorio, se limita a que en Lasarte-Oria la superficie máxima de suelo industrial sea de 35 Has., quedando establecido en este documento un valor máximo de 24,02 Has, incluyendo en el mismo la implantación de Teresategi, área que se plantea como operación de remate y colmatación del barrio industrial-terciario de Rekalde y que en cierta forma completa la obra a ejecutar en el monte en que se apoya la operación ante la inminente construcción del 2º Cinturón.

Expuestos estos datos se constata que queda como remanente una posible cantidad de superficie que podrá ser planteada como suelo industrial en el futuro.

En lo que respecta a la reserva de equipamiento comercial, la implantación del centro comercial de Urbil y la evidente subocupación de los locales dispuestos en las antiguas y nuevas edificaciones de Lasarte-Oria, hace innecesario plantear una reserva comercial en las nuevas Áreas, a excepción de Cocheras, ya que dado su especial situación central en el casco urbano de este municipio, requiere una reserva de suelo para estos usos, tanto para nuevas implantaciones como para reubicar algunas de las actividades comerciales que se dan actualmente en este Área y que pueden permanecer perfectamente en la zona residencial resultante.

En cuanto a los equipamientos de carácter municipal, los existentes y previstos en las nuevas Áreas se consideran suficientes, ya que el municipio cuenta con abundantes instalaciones deportivas, educativas y de servicios para cubrir las necesidades actuales y del crecimiento de la población resultante de las nuevas implantaciones residenciales. La cercanía a Donostia-San Sebastián y la existencia de buenas comunicaciones entre este municipio y la capital y otros municipios del entorno inmediato, amplía las posibilidades de utilización de equipamientos más especializados, razón por la que se proponen actuaciones puntuales en algunos puntos del municipio a fin de cubrir las necesidades a nivel de barrios y municipio en su conjunto. Por ello, las previsiones desde este proyecto y teniendo en cuenta las necesidades de reserva de suelo previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento tal y como se especifica en las Normas Particulares es completar el tejido iniciado por otras actuaciones preexistentes y que se implanta en la zona media de los barrios consolidados y de nueva ejecución a fin de que puedan servir al conjunto de la población.

Se prohíbe la construcción de vivienda aislada en Suelo No Urbanizable, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios. Esta propuesta, emanada directamente de las DOT, se ha tratado en Lasarte-Oria desde dos frentes: por un lado, ofertar suelo para este tipo de construcciones en las Áreas de nuevo desarrollo, a fin de dar respuesta ordenada a estas tipologías; por el otro, permitir única y exclusivamente las viviendas que efectivamente estén asociadas a las explotaciones agropecuarias, considerando además que las reducidas dimensiones del término municipal y la existencia de buenas comunicaciones con el territorio se oponen a una pretendida necesidad de ubicar la vivienda en el mismo espacio físico que la explotación.

Se incorpora, dentro de las propuestas de este documento, el proyecto de trazado del 2º Cinturón, facilitado por el Departamento de Carreteras de la Excma. Diputación, cuyo eje es el que se incorpora en los planos correspondientes, a contemplar durante la redacción del proyecto de construcción las nuevas conexiones con el municipio –entrada y salida desde el nudo de Goiegi-; se incluye en este sentido el trazado estudiado y consensuado con el Departamento correspondiente alternativo al presentado a exposición pública. Igualmente, se ha dibujado el nudo de acceso a Antxisu Bailara, en el extremo Sur municipal, que queda igualmente pendiente de la aprobación definitiva por parte de Carreteras.

En cuanto a las redes de infraestructuras generales, se implanta el nuevo depósito de aguas previsto en el A.35 para dar cobertura a las nuevas actuaciones urbanísticas y el colector de aguas residuales previsto de conexión con el colector general del Urumea que se construiría en paralelo a la regata Mendaro. No se prevén otro tipo de actuaciones, a excepción de las correspondientes a las nuevas Áreas o a la reforma de las existentes.

Se incluye el listado de elementos protegidos que corresponden al patrimonio cultural arquitectónico, arqueológico y natural.

3.2.- Criterios y objetivos municipales

Además de las actuaciones de carácter municipal consistentes en la ejecución de proyectos de urbanización puntual y edificaciones no previstas a priori por el Planeamiento y que se desarrollarán de acuerdo a las necesidades propias del municipio, este documento prevé una serie de objetivos generales que se hacen eco de los criterios emanados desde la administración municipal y foral y adaptados a la legislación vigente. Entre ellos cabe destacar los siguientes:

- Mantener y aumentar los niveles de renta y consumo, planificando, gestionando y urbanizando suelo para actividades económicas y reestructurando las existentes, así como para actividades recreativas vinculadas con el ocio y la naturaleza.
- Mantener y aumentar la calidad de vida, consolidando los equipamientos y desarrollando las previsiones en cuanto a grandes áreas de esparcimiento como el Parque Plazaola.
- Ofertar viviendas en las condiciones de precio y tipologías que se demanden para atraer población joven y así ralentizar el proceso de envejecimiento de la población.

Estos objetivos requieren en cualquier caso el papel dinámico e incentivador del Ayuntamiento, buscando desde tal protagonismo recabar el interés de los particulares y otras Administraciones en la construcción del proyecto global que se pretende conseguir. En esta línea, se concretan a "priori" los siguientes criterios específicos que orientan las determinaciones que se desarrollan en el Documento:

- Consolidación del núcleo urbano existente en torno a un espacio central potenciado por las nuevas actuaciones previstas, propiciando un desarrollo sostenible centrado en la rehabilitación del parque de viviendas existente, en la ordenación de nuevas intervenciones que mejoren la continuidad de la trama urbana y en la reurbanización de zonas industriales, completando los espacios vacíos urbanos hoy existentes.
- Mejorar sustancialmente la calidad del medio urbano diversificando en lo posible el viario y estructurando una red de itinerarios peatonales que conecten los espacios libres existentes y de nueva creación.
- Proteger el suelo rural regulando su tradicional destino agropecuario y forestal, facilitando las condiciones de habitabilidad de quienes lo explotan, propiciando la implantación de nuevas actividades agropecuarias, conservando las condiciones de calidad ambiental actuales, estableciendo pautas para regular su disfrute, y considerando dicho territorio como un activo esencial para la diversificación de las actividades económicas en el municipio.
- Adaptación del planeamiento urbanístico municipal a los diferentes procesos de formulación de planeamiento territorial.
- Planteamiento de un modelo de gestión urbanística adecuado y adaptado a la nueva configuración legal.

4.- OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL

De una forma más pormenorizada, los objetivos generales que se desarrollan en este documento, se pueden enumerar de la siguiente manera:

4.1.- La vivienda y el suelo para usos residenciales

En el Documento del Diagnóstico se realizaba un extenso estudio del tema de la vivienda, basado en datos procedentes de diferentes fuentes. Comprobados los datos disponibles y haciendo una depuración cuidadosa y contrastando los valores de diversas fuentes y entradas de información pública, se comprueba que los datos reflejados en aquél son menos preocupantes.

Constaba en aquel Documento que en Lasarte-Oria existía un alto porcentaje de vivienda vacía; los datos expuestos enunciaban la existencia de 1.313 viviendas no ocupadas (de las cuales 710 estaban en construcción o pendientes de ejecución), lo cual arrojaría un dato de vivienda realmente vacía de 603 unidades, un 8,29% del total de vivienda disponible en Suelo Urbano.

Actualmente y efectuada una labor de limpieza de los datos anteriores, se ha comprobado que hay 752 viviendas vacías –Suelo Urbano y Urbanizable- de las cuales 351 están en construcción o pendientes de ejecución; con lo cual el valor real de viviendas vacías es 401 unidades, lo que significa un 5,79% del total del parque residencial. Además de este dato alentador, se constata además que muchas de ellas están en régimen de alquiler, no controlable a efectos fiscales y de servicios, lo que dificulta un seguimiento real y que llevaría, indudablemente a reducir aún más el porcentaje de vivienda vacía en Lasarte-Oria, ya de por sí muy bajo. Este estudio pormenorizado de la situación de la vivienda alquilada para desligarla de la efectivamente vacía, ajustaría los valores anteriores, aunque, dado el escaso porcentaje de vivienda desocupada, no daría mayor relevancia al análisis presentado y elaborado por estos redactores gracias a los datos facilitados por el equipo técnico municipal.

Por otra parte, se verifica que las promociones que estaban en ejecución en el proceso de redacción de los anteriores documentos que conforman esta Revisión del Planeamiento, tienen ahora una ocupación casi plena, considerando que alguna de ellas (Goiegi) está aún por concluir, lo que produce unos datos irregulares en los cuadros de vivienda elaborados al efecto y que se incluyen en esta memoria. De las 342 viviendas construidas en este último tiempo (Iñigo de Loyola, Goiegi y Oria Norte) 328 están ya ocupadas –95,90%-. Por su parte Casas Obreras tiene una ocupación plena de sus viviendas construidas.

De los datos expuestos y teniendo en cuenta los resultados del cuadro adjunto, se concluye:

- Las Áreas con mayor cantidad de vivienda vacía –porcentaje mayor al 10% considerado como admisible- son las más antiguas y que es precisamente donde se necesita una regeneración y rehabilitación generalizada del parque inmobiliario, y que por otra parte serán las habitadas por población de más edad –Okendo, Urdaneta-; ocupadas en las décadas de los años cincuenta y sesenta y que actualmente se encuentran en el periodo de la jubilación, habiendo regresado parte de sus habitantes a sus lugares de origen, pasando temporadas en otros lugares o, simplemente, absorbiendo el número de viviendas alquiladas sin contrato. Otra zona afectada por un alto porcentaje de vivienda desocupada es la zona de Goikale, la cual y a partir de las previsiones de este Documento, logrará esa regeneración.

- Las Áreas de más reciente ejecución están ocupadas casi en su totalidad, lo que implica que la oferta de nueva vivienda con variedad de tipologías es lo que más atrae a la población, destacando la calidad de la vivienda media construida en el municipio.

- Los valores de vivienda, nueva y antigua, generados en Donostia-San Sebastián que son absolutamente desmesurados en el momento actual y que dificultan ciertamente el acceso de los sectores menos favorecidos: jóvenes, rentas medias, parados o subempleados han generado el desarrollo urbanístico de los municipios colindantes y el movimiento de grandes sectores de la población en busca de precios razonables, lo que añadido al uso generalizado del transporte para acceder al puesto de trabajo, ha extendido los ámbitos de emplazamiento de la sociedad, desligando los lugares de trabajo de los de ocio, del lugar de descanso, etc. llevando a imbricar el conjunto territorial en el entorno social de los habitantes de espacios geográficamente tan reducidos como Gipuzkoa o el País Vasco. Así, Lasarte-Oria entra dentro de esta área de afección y tensiones de intercambio, absorbiendo la demanda de los propios habitantes y de los foráneos, elevando el número de asentamientos definitivos de poblaciones jóvenes y mejorando ostensiblemente la calidad de la vivienda media. Este éxito lleva igualmente a contagiarse de los valores de la vivienda en venta de la capital, elevándose paulatinamente el precio de las ofertas, lo que finalmente vuelve a excluir a los sectores sociales menos favorecidos en un proceso sin parangón en la historia reciente de nuestro entorno.

El siguiente cuadro expone los datos actualizados referentes a la situación real de la vivienda en estos momentos:

A.I.U.	Nº VIVIENDAS				
	Viv. ocupada	Viv. vacía	Viv. en ejecución	TOTAL	% VIV. VACÍA
A.1.- Okendo	44	6	-	50	12,00
A.2.- Urdaneta	119	19	-	138	13,77
A.3.- Ensanche	1451	81	-	1.532	5,29
A.4.- Iñigo de Loyola	240	14	-	254	5,51
A.5.- Gaztañaga	-	-	-	-	-
A.11.- Urbarte	491	1	-	492	0,20
A.13.- Sasoeta	515	47	-	562	8,36
A.14.- Loidi Barren	945	67	-	1.012	6,62
A.15.- Goikale	218	23	-	241	9,54
A.16.- Villas	196	18	-	214	8,41
A.17.- Zumaburu	960	77	-	1.037	7,43
A.19.- Goiegi	64	0	10	74	0,00
A.21.- Zabaleta-Goiegi	35	0	-	35	0,00
A.22.- Zabaleta	112	6	-	118	5,08
A.23.- Loidi	31	0	-	31	0,00
A.25.- Oztaran	433	28	-	461	6,07
A.26.- Bitarte	0	0	216	216	0,00
A.27.- Basaundi Bailara	146	11	-	157	7,01
A.28.- Oria Norte	24	0	12	36	0,00
A.29.- Casas Obreras	96	0	113	209	0,00
A.30.- Antxisu Bailara	37	1	-	38	2,63
TOTAL SUELO URBANO	6.157	399	351	6.907	5,78
A.34.- Vaguada Goiegi	6	2	-	8	25,00
A.35.- Zabaleta Berri	10	0	-	10	0,00
A.36.- Zatarain	2	0	-	2	0,00
A.37.- Oria Gain	0	0	-	-	-
TOTAL S. URBANIZ.	18	2	-	20	10,00
TOTALES	6.175	401	351	6.927	5,79

Notas: - La columna viviendas en ejecución, se refiere a aquellas que están en construcción y a las que están pendientes de ejecución por el planeamiento vigente y que se convalida desde este Documento.
 - La vivienda unifamiliar existente en Gaztañaga no se considera por ser poco relevante y próxima su sustitución.

Los objetivos generales que se persiguen a través de este proyecto en el tema de vivienda, pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Consolidación del patrimonio residencial existente, planteando remodelaciones y colmatando aquellas zonas inacabadas o con deficiencias urbanas notables, completando de esta forma el tejido residencial existente.
- Propuesta de nuevos asentamientos residenciales en cuatro zonas, planteando una gran diversidad de tipologías a fin de satisfacer las demandas residenciales generadas en este municipio.
- Ordenación de un alto índice de viviendas acogidas a protección oficial (VPO) distribuidas por toda la geografía del municipio.

Las previsiones e intervenciones más importantes son las siguientes:

a.- Se adopta una sección tipo de V/II –planta baja + cuatro plantas regulares / dos sótanos-, a tener en cuenta en todas aquellas áreas en principio consolidadas, perfil que puede variarse según la actuación; puesto que se admiten soluciones singulares.

Cualquier obra de reforma o rehabilitación en éstas, en general edificaciones entre medianeras, que no cumplan actualmente el perfil básico, podrán desarrollarlo previa consulta y proyecto técnico correspondiente. En principio, son de prever sustituciones, ampliaciones o levantes sobre edificios existentes. Esta norma no es de aplicación en las parcelas residenciales de vivienda unifamiliar adosada o aisladas.

b.- Asimismo, como norma general, se plantea la ocupación con un uso residencial de las plantas bajas actuales y previstas. Se comprueba que un gran porcentaje de bajos desarrollados con un uso en principio terciario se encuentran en estos momentos vacíos o infrautilizados. El cambio de los hábitos de consumo y la transformación del sector terciario hace que gran cantidad de comercios cierren sus puertas y por otro lado, que aquellos locales en edificaciones más recientes no hayan sido hasta la fecha habilitados. Edificaciones como la existente en Antxunenea Plaza o la práctica totalidad del ámbito de Urbarte no han tenido nunca ocupación; lo mismo ocurre con las más recientes de Iñigo de Loyola.

La posibilidad de cambio de uso, regulada expresamente, conllevará una regeneración de este potencial, con lo cual mejorará notablemente la vivencia de la ciudad, puesto que cambiará su imagen de abandono de cara al peatón.

La regulación y concreción de este cambio de uso de terciario u otros a vivienda, se regula desde las propias Normas Generales de este documento, se especifica en cada Norma Particular las Áreas de Intervención Urbanística que son susceptibles de transformación y se particularizará el desarrollo y su localización expresa en la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso en plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial”, redactada independiente a este documento por el Ayuntamiento.

Este cambio en la imagen urbana será gradual y posiblemente lento, puesto que deben concurrir intereses particulares además de condiciones específicas para que sea posible la transformación.

c.- Las Áreas en Suelo Urbano en las que se realizan actuaciones residenciales destacables son: por una lado Okendo, Gaztañaga y Loidi Barren, en las que se proponen intervenciones de sustitución y colmatación del tejido actual y por otro lado Cocheras.

Okendo y Loidi Barren se consideran el centro urbano de la ciudad y por lo tanto se estudian exhaustivamente desde este documento, remitiéndose a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior para cada una de ellas, el desarrollo concreto y pormenorizado de las determinaciones previstas en este proyecto.

Gaztañaga por su parte, se toma como elemento de cierre residencial por el Norte de la ciudad, resolviéndose mediante un edificio singular.

Cocheras, ámbito actualmente con un uso industrial degradado y en parte abandonado y en la cual se propone una radical transformación, planteándose el desarrollo de un nuevo ensanche residencial que se regulará a través de la redacción del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

d.- Los nuevos ámbitos delimitados con un uso residencial son cuatro, planteándose diversidad de tipologías –edificaciones de bajo desarrollo, unifamiliares adosadas y aisladas- que puedan dar respuesta a las necesidades y proporcionar una variedad de opciones. Estos ámbitos son:

- A.34 Vaguada Goiegi y A.35 Zabaleta Berri a ambos lados de Hernani Bidea, donde preexisten una serie de asentamientos residenciales de baja densidad o viviendas aisladas y completando, de esta forma, el actual barrio de Zabaleta.

- A.36 Zatarain se desarrolla en terrenos en su mayor parte del Caserío del mismo nombre, hoy en desuso.

- A.37 Oria Gain, es un pequeño ámbito donde se desarrollan únicamente viviendas aisladas y localizado en las cercanías del Caserío Oria Gain, en Azkorte Bidea.

Las hipótesis de actuaciones en suelo de uso residencial quedan reflejadas en el siguiente cuadro, en el que se diferencia el número de viviendas libres y acogidas a protección oficial (VPO), sin tener en cuenta el origen de la promoción, que puede ser llevada a cabo por los sectores público o privado. Las nuevas viviendas en Suelo Urbano consolidado, producto de remodelaciones, levantes y otras intervenciones no programables no se toman en consideración dada la aleatoriedad de su posible desarrollo.

NUEVAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO			
ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	VIVIENDAS- Nº		
	Libres	VPO	TOTAL
A.1.- Okendo	200	-	200
A.5.- Gaztañaga	93	-	93
A.14.- Loidi Barren	148	84	232
A.18.- Cocheras	504	336	840
TOTAL SUELO URBANO	945	420	1.365
NUEVAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE			
ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	VIVIENDAS- Nº		
	Libres	VPO	TOTAL
A.34.- Vaguada Goiegi	70	126	196
A.35.- Zabaleta Berri	84	168	252
A.36.- Zatarain	124	100	224
A.37.- Oria Gain	38	-	38
TOTAL SUELO URBANIZABLE	316	394	710
TOTAL	1.261	814	2.075

La distribución de viviendas de protección oficial se ha realizado en el conjunto del territorio municipal, en aquellas Áreas en las que es posible la implantación de nuevos tejidos residenciales. Ello se debe al intento de evitar actuaciones marginales en cuanto a la ordenación de entidades completas de viviendas de una sola tipología. Así, las viviendas ordenadas en Lasarte-Oria por este documento contabilizan un alto índice de VPO, aproximadamente un 40% del conjunto. En concreto se propone el cumplimiento del porcentaje de este tipo de viviendas en cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable ordenadas, a excepción de Oria Gain, que por sus especiales características no se ha considerado adecuada su ordenación. En el cómputo total de viviendas que se plantean en Lasarte-

Oria se cumplimenta sobradamente con los estándares de VPO, acumulando un mayor porcentaje en el A.18. Cocheras debido al alto número de viviendas propuesto y a la contingencia urbanística que se da en este Área.

La proporción que se plantea desde esta Revisión en cuanto al número de viviendas acogidas a protección oficial es del 38,61% del total de viviendas ordenadas, índice muy alto teniendo en cuenta las especiales circunstancias desde las que se proponen las actuaciones urbanísticas contenidas en este documento de Planeamiento. Si bien algunos ámbitos no incluyen esta tipología de vivienda, motivado especialmente por unas cargas urbanísticas elevadas (valor del suelo, cesiones, afecciones urbanísticas, urbanización aneja y otras) se ha previsto que el resto de actuaciones cumplimente el estándar obligatorio indicado en el Decreto 142/1997 de 17 de Junio por el que se desarrolla la Ley 17/1994 de 30 de Junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística y que queda reflejado en las ordenanzas particulares de las Áreas afectadas.

El hecho de plantear este alto número de viviendas de VPO permite elevar el índice existente actualmente en el municipio de Lasarte-Oria del 6,78% al 14,21% del total, incluyendo en este valor las viviendas existentes y las nuevas previstas, lo que teniendo presente el reducido valor actual indica claramente la voluntad ordenadora del proyecto en esta materia.

Este hecho permitirá reducir en la medida de lo posible la situación señalada en los epígrafes anteriores y denunciada por amplios sectores sociales que ven mermadas sus posibilidades de acceso a la vivienda ante los precios de venta actuales y que podría mover a parte de este colectivo hacia sistemas de promoción activos mediante la formación de sociedades o cooperativas que hicieran posible la efectiva reducción del valor medio de la vivienda en el mercado inmobiliario.

Es voluntad expresa del Ayuntamiento de Lasarte-Oria por un lado el prever este mayor índice de viviendas de VPO y por el otro ejercer una labor de requerimiento y control continuo para que este tipo de viviendas se ejecute prioritariamente en cada uno de los ámbitos previstos.

4.2.- Los usos industriales

- Se propone la consolidación de las Áreas mejor desarrolladas en Lasarte-Oria: Rekalde, Michelín, Oria y Brunet, en las que las actividades industriales se hallan en pleno funcionamiento, aunque la primera de ellas se ha ido transformando paulatinamente en un área prácticamente homogénea de usos terciarios, en la que incluso ha llegado a instalarse una empresa de servicios (Tanatorio de Donostialdea).

- El Área de Cocheras, actualmente en plena decadencia como área industrial, ya que carece de una infraestructura viaria que garantice su mantenimiento, ha visto transformarse sus locales en establecimientos de uso terciario en la banda paralela a Kale Nagusia y en pequeños talleres que se sitúan en la parte interior. Por ello y, en consecuencia con una propuesta de intervención global en todo el territorio, se propone la sustitución de este A.18. Cocheras por un uso residencial. Parte de las actividades localizadas en este ámbito podrán ser acogidas y reubicadas en la nueva ordenación planteada por ser compatibles con el uso residencial, mientras que otras podrán ser trasladadas al nuevo ámbito industrial-terciario de Teresategi.

- Conjuntamente con la actuación anterior y siguiendo la tónica establecida por las NN.SS. de Lasarte-Oria, se plantea la prolongación del paseo de borde del río Oria, iniciándose desde Deportivo Michelin, prolongándose con la actuación prevista en Zumaburu y conectándose finalmente con el Area A.32. Brunet, en el que este paseo se ha ejecutado, finalizándose en el parque del mismo

nombre. Paralelamente a este paseo se ha propuesto un vial de apoyo a Kale Nagusia que combina el paseo de borde con un carácter de coexistencia o independiente con otros interiores de forma tradicional con aceras a ambos lados como prolongación de Zumaburu Kalea. La creación de este eje paralelo a Kale Nagusia permitirá por un lado la conexión de las áreas industriales consolidadas y por el otro se crea con este proyecto la posibilidad de un desdoblamiento opcional del eje principal y único de Lasarte-Oria constituido por Kale Nagusia, anterior CN-1.

- En Rekalde se plantea la regularización de los accesos a las edificaciones industriales-terciarias mediante la construcción de un vial trasero que incorpora dos bandas de aparcamientos, desde el que puede accederse, tanto a las traseras de los edificios existentes como al nuevo situado en el Área A.33. Teresategi y que salva el desnivel entre este vial y la plataforma de este Área.

- Creación de una nueva zona industrial –A.33.Teresategi- en la zona de Rekalde. Este ámbito, inicialmente con otra configuración más ambiciosa, ha visto disminuida su superficie a partir de la resolución de la Diputación Foral de fecha 30 de Diciembre de 2.003. Así, pasa de tener una superficie de 167.704 m² y desarrollarse a ambos lados de la nueva carretera en proyecto –2º Cinturón- a contar con un pequeño ámbito de 31.096 m² localizado entre el actual Rekalde y este nuevo vial de Sistema General.

4.3.- Los usos terciarios

No existe ningún área con un uso global terciario, aunque cabría la posibilidad de calificarlo así en Rekalde por la transformación sufrida desde su implantación histórica. Por otra parte, se consolidan expresamente las actuales parcelas de usos terciarios –hoteles, restaurantes, edificios de oficinas, ventas al por mayor y menor-, localizadas en áreas residenciales o industriales y que gozan de un amplio favor público.

La falta de demanda de este uso en el interior del casco urbano de Lasarte-Oria ha producido la existencia de numerosos bajos vacíos o infrautilizados, con una primitiva vocación terciaria y que lleva a plantear su reconversión a vivienda; dependiendo en cualquier caso de la localización concreta. Para ello se establece una ordenanza especial para su desarrollo en la que se establece la necesidad de elaborar un proyecto que habrá de contar con el visto bueno del departamento técnico del Ayuntamiento para su ejecución.

4.4.- Los usos rurales

Protección del Suelo No Urbanizable. Este tipo de suelo, muy escaso en el municipio por razones de la propia extensión del término municipal, se protege de forma acentuada en este documento; formulando una normativa reguladora adecuada para los fines proteccionistas que se plantean, generosa para las actividades y usos rurales actuales y estricta para la implantación de nuevas viviendas, admitiendo no obstante el surgimiento y formación de nuevas explotaciones agropecuarias que obligatoriamente deben hacer uso de este suelo e implantarse en este medio. Para ello se han tenido en cuenta la legislación aplicable al sector agropecuario, condicionada actualmente a la aprobación de su desarrollo por otros departamentos extramunicipales con carácter vinculante y las pautas de actuación en Suelo No Urbanizable redactadas por Behemendi, organismo dependiente de los municipios de la Comarca y que han permitido unificar criterios en cuanto a la protección de los usos existentes, facilitando la gestión de los usos netamente rurales y dificultando el asentamiento de otras actividades no vinculadas expresamente con el medio natural como la vivienda unifamiliar.

En cuanto a la vivienda en el medio rural se dan básicamente dos tipos de asentamientos:

- Explotaciones agrarias: viviendas ligadas a la explotación del territorio, apareciendo más de una edificación y/o vivienda en algunas de ellas. Actualmente existen 45 viviendas –8 de ellas vacías-
- Vivienda aislada no vinculada a explotaciones del territorio: existen 61 viviendas –18 de ellas vacías o en proceso de ejecución- asentadas sobre parcelas de muy irregulares dimensiones; así, aparecen unidades sobre parcelas de 500 m²(p) y otras sobre 20.000 m²(p), con un total de 588.679 m² destinados a este uso del suelo.

La ordenación del territorio rural no afectado por Sistemas Generales –proyecto de 2º Cinturón- queda definida con arreglo a la siguiente zonificación:

D.1.- ZONAS RURALES DE PROTECCIÓN ESPECIAL

El espíritu proteccionista y preservador del escaso suelo no urbanizable existente nos lleva a plantear una zonificación acorde a las premisas expuestas; así las zonas rurales de protección especial engloba tanto los suelos destinados a explotaciones agropecuarias de todo tipo como los parques rurales, zonas forestales y bosques.

En esta categoría se incluye la mayor parte del suelo no urbanizable disponible en el municipio puesto que son los suelos que pretendemos proteger y evitar su transformación.

D.10.-Explotaciones agrarias

Lo integran, prioritariamente, terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos y de producción animal en todas sus modalidades. En ellas se autorizan la reforma y en su caso ampliación de las construcciones existentes y en los casos en que sea posible, la nueva construcción de edificaciones aisladas, vinculadas en cualquier caso a usos de explotación agropecuaria, cumpliendo la normativa de carácter general.

Además, podrán autorizarse, tras los trámites pertinentes, determinadas implantaciones de utilidad pública o que se consideren de interés social y que necesariamente deban situarse en el medio rural. Estas implantaciones comprenden, además de usos de equipamiento comunitario o infraestructuras de servicios, algunos usos terciarios –uso hotelero, de hostelería, recreativos, sanitarios, asistenciales y de campamentos turísticos- objeto de una creciente demanda social, cuya implantación en estas zonas, limitada en cuanto a su tamaño y densidad, y adecuadamente regulada en cuanto a las características físicas con objeto de minimizar su impacto sobre el medio natural, se entiende positiva desde la perspectiva del interés general; y otras actividades –como el almacenaje- que no sean incompatibles con los usos rurales y que por sus características deban implantarse en este tipo de suelo.

D.11.- Parques rurales -Parque Plazaola-

Zona con una clara vocación de Parque Rural con un destino exclusivo para el disfrute y ocio de toda la población. Se desarrollará un proyecto de ordenación de todo el Área que resuelva los viarios y accesos peatonales, primando estos últimos, pudiendo plantearse en determinadas zonas alguna pequeña edificación de servicio al fin perseguido y posibilitando la implantación de usos terciarios compatibles –casa rural, hotelero-hostelero- en un par de localizaciones concretas.

D.12.- Zonas forestales protegidas

Están constituidas por territorios de pendiente elevada y uso predominantemente forestal carentes en general de valores naturalísticos específicos. Se permite exclusivamente el desarrollo de construcciones aisladas vinculadas a los usos forestales, en ningún caso con un uso de vivienda.

D.13.- Zonas rurales de protección especial –bosques-

Se delimitan expresamente estas zonas, en la mayor parte de los casos superpuestas con otras, con el fin de preservar las zonas boscosas de interés existentes en el municipio. En las márgenes de las regatas que en el PTS se califican como “márgenes con vegetación bien conservada” se establece un retiro de 10 m al borde exterior de la orla de vegetación; esta disposición queda englobada dentro de la zona grafiada como bosques.

D.14.- Zonas de protección de aguas superficiales

Se delimitan expresamente las bandas de protección de cauces fluviales –regatas- marcadas por el PTS correspondiente; favoreciendo la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

D.2.- ZONAS RURALES SIN VOCACIÓN DE USO DEFINIDA

Zonas en las que se consolidan de forma expresa los usos y edificaciones residenciales no vinculadas a actividades de explotación del territorio, no previéndose nuevas actuaciones ni ampliaciones de las existentes.

En cuanto a las industrias existentes en principio no incompatibles con el medio en que se asientan, se podrán autorizar las ampliaciones y mejoras necesarias para adecuar las edificaciones a las condiciones higiénico-sanitarias y generales necesarias para su correcto desarrollo y funcionamiento.

4.5.- Los sistemas de comunicaciones

- Incorporación de la reserva de suelo necesario para el desarrollo del nuevo trazado del “2º Cinturón”, proyecto que se encuentra en fase de redacción, asimilando desde este documento la serie de conexiones planteadas desde el trazado alternativo estudiado por el propio Ayuntamiento y consensuado con el Departamento correspondiente de la Diputación Foral.

- Estructuración y remodelación del nudo de acceso situado al Norte del municipio, para facilitar los movimientos y dar a su vez acceso a las nuevas áreas residenciales. A partir de la entrada desde la Variante CN-1 a Lasarte-Oria a la altura de Loidi, se plantea una reforma completa del nudo de circulación y del viario paralelo en la actualidad a la CN-1. De esta manera se soluciona el tránsito en ambos sentidos entre la rotonda de Loidi y la de Goiegi, garantizándose de forma racional la circulación a ambos lados de la Variante y el acceso a la parte alta de Lasarte-Oria, sobre la que se asientan una serie de ámbitos urbanos con graves problemas de accesibilidad y servicios, como son Zabaleta y Zabaleta-Goiegi y otros de nueva planta, Vaguada Goiegi y Zabaleta Berri.

- Remodelación y adecuación de la red viaria interna, posibilitando distintas opciones de recorrido. Se tendrá en cuenta en este aspecto el estudio de tráfico actualmente en redacción. En este punto se plantean las siguientes propuestas:

a.- Estructuración de la Kale Nagusia, regulándola con vial de dos carriles y aparcamientos en línea delimitados a ambos lados.

b.- Apertura de nuevo vial entre Kale Nagusia y Beko Kale Bidea, lo que conllevará, por una parte, una mejor comunicación entre esta primera y la recientemente remodelada Kalbario bidea; y por otra, la posibilidad de creación de unas antepuertas dignas a la Iglesia, recogiendo el proyecto de remodelación redactado por los servicios técnicos municipales y en proceso de ejecución.

c.- Consecución de un vial de borde del río, continuo, que permita desdoblarse en caso necesario la circulación por el único eje actual – Kale Nagusia-. De igual forma se plantea desarrollar junto a este vial el Paseo del Río, que incluirá un carril-bici.

d.- Remodelación de la calle Zumaburu, que pasa a ser de doble sentido, para posibilitar la circulación en continuidad con este segundo vial planteado. En este mismo barrio, se plantea la conversión de las actuales Ganbo Kalea y Andapa Kalea en espacios peatonales y ajardinados, acogiendo la Plaza Isla el nuevo aparcamiento subterráneo en proyecto.

e.- Peatonalización del último tramo de Geltoki Kalea, en el frente de la Plaza Okendo, integrando este recorrido en el nuevo espacio peatonal planteado.

f.- Remodelación del viario en el barrio de Oztaran, posibilitando una circulación más racional y en respuesta a las urgentes necesidades del alto nivel de edificaciones existentes, permitiendo una comunicación directa con la parte alta del barrio (Parque Oztaran) accediendo a Urnieta Bidea mediante un vial de nueva planta.

g.- Incorporación del nuevo vial de conexión del Ensanche y la rotonda existente en la zona de Urbil previsto por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. De igual forma, se abrirá un vial como continuación del existente desde Urbarte a esta misma rotonda.

h.- Ejecución de las previsiones de acceso y viario interno de las nuevas áreas propuestas.

En cuanto al problema del aparcamiento en el municipio, está prevista la ejecución de dos nuevos proyectos: aparcamiento subterráneo para 160 plazas aproximadamente en la Plaza Isla, en el barrio de Zumaburu y la ordenación de un nuevo edificio para 300 plazas aproximadamente en Loidi Barren incluido dentro de una gran operación de regeneración de toda el área. Se estudia asimismo la ubicación de otros dos edificios para aparcamientos subterráneos: en Deportivo Michelín, debajo de parte de las instalaciones deportivas existentes en superficie con capacidad para al menos 200 plazas, para dar servicio al Ensanche; y en Oztaran y Arrambide, ocupando la parcela dotacional procedente de Bitarte, dando servicio a las edificaciones de la calle San Francisco.

En cuanto a los itinerarios peatonales, además de la consecución del Paseo del Río, como eje vertebrador y comunicación de toda la ribera, se plantea la ejecución de caminos peatonales desde la nueva Vaguada Goiegi hasta el Parque Plazaola, dando una continuidad a los grandes espacios libres que deberán ejecutarse. La comunicación entre ambos extremos se realiza a partir de la ejecución de la urbanización de Goiegi mejorada con la propuesta del nuevo nudo viario paralelo a la Variante CN-1, que se comunicará directamente con el parque de Loidi desde el que se inicia el recorrido del antiguo ferrocarril del Plazaola. Desde el viaducto se plantea el desdoblamiento del recorrido mediante un vial peatonal en "Ladera de Oztaran" que lleva hasta el Parque de Oztaran y desde allí, por el nuevo vial sobre el barrio de Oztaran (desde el actual caserío Zatarain), recuperar el trazado del ferrocarril del Plazaola a la altura del viaducto sobre San Francisco kalea dando entrada al Parque Plazaola, en un entorno natural y protegido. Este itinerario deberá estudiarse para que pueda ser compartido igualmente por bicicletas.

Se proponen carriles-bici acompañando a los itinerarios peatonales citados, siempre que sea posible por las pendientes existentes. En particular, los nuevos viales y los itinerarios peatonales previstos en este documento se han diseñado de conformidad con la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad, posteriormente desarrollada por las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, sistemas de información y comunicación mediante el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, adoptando una pendiente máxima del 6% para los viales de nueva planta, factor que deberá ser estrictamente cumplido por los proyectos que desarrollen las Áreas previstas y del que queda excluido –únicamente- el vial de comunicación entre Oztaran y Zatarain, ya que no existe posibilidad física y geométrica de realizarlo de otro modo, pudiendo aumentarse aquí la pendiente hasta el 10%, mediante una solución similar a la prevista en este plan.

En cuanto al resto de determinaciones de la legislación anteriormente citada, los proyectos de planeamiento y urbanización que se redacten para llevarlos a cabo contarán –obligatoriamente- con un capítulo destinado a cumplimentar dicha normativa o aquella que en su caso sustituya, analizando la totalidad de elementos que integran las urbanizaciones y edificaciones, permitiendo el acceso a la totalidad de los espacios previstos por este Plan por personas con minusvalías.

4.6.- El sistema de espacios libres

Los objetivos planteados son:

- Concreción y desarrollo del Parque Rural de Plazaola, planteado como área de ocio y esparcimiento de la ciudad.
- Desarrollo de un sistema de itinerarios peatonales que comunique los distintos barrios con este gran parque.
- Potenciación del Paseo del Río, como eje vertebrador de la vida peatonal municipal, comunicando espacios libres como el nuevo parque de Brígidas y el parque en ejecución actualmente de Cocheras.
- Desarrollo del Parque Atsobakar.
- Creación del Parque Urbano Goiegi, formado por el conjunto de terrenos de cesión obligatoria procedentes del área A.19 Goiegi, que se encuentra actualmente en ejecución y los terrenos que se delimitan como parque en el nuevo área A.34 Vaguada Goiegi. Se tratará este espacio como un conjunto, por lo que los terrenos de cesión procedentes del A.34 se ajustarán al trazado, pendientes y rasantes del parque existente.
- Mejora y ampliación de espacios libres locales, como respuesta a las necesidades de cada barrio en concreto, manteniendo el criterio municipal de mejora del nivel de vida de los ciudadanos de Lasarte-Oria.

Lasarte-Oria cuenta con espacios libres de carácter local emplazados de forma irregular en los distintos barrios cuyo tamaño, características, uso, etc se concreta en un importante porcentaje de zonas verdes y espacios libres por habitante y vivienda. En el cómputo de estos espacios se han omitido jardines de pequeña entidad, taludes revegetados, espacios residuales de escaso carácter público y otros elementos que a pesar de mejorar el aspecto general de las calles no pueden ser considerados estrictamente como libres bajo un enfoque urbanístico. Se relacionan por tanto en el cuadro de espacios libres –cuadro 9.7 de esta Memoria-, únicamente aquellos que por sus dimensiones o categoría puedan ser considerados y utilizados como espacios libres identificables; con generosas dimensiones, aún en su mayoría de carácter marcadamente local.

Los estándares que aportan estos datos son buenos, si consideramos que en muchos ámbitos consolidados no existen espacios libres según la premisa expuesta:

- Espacios libres locales y parques:
 - * En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 243.193 m² (S.G./S.L.)
 - * En Suelo No Urbanizable: Parque Plazaola, accesible a través de itinerarios peatonales desde todo el municipio, con una superficie de 212.084 m² (S.G.)
 - * Estándar: . 26,58 m²/viv. considerando únicamente los provenientes de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable –10,04 m²/hab.-
 - . 50,06 m²/viv. considerando la totalidad de espacios libres –18,92 m²/hab.-
 - . 18,00 m²/viv. Reglamento de Planeamiento

- Sistema general de espacios libres –Parques-; se consideran:

* En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Okendo, Atsobakar, Mirentxu, Goiegi (incluye como una unidad los espacios libres de A.19 Goiegi, A.20 Instituto y A.34 Vaguada Goiegi), Cocheras y Zatarain; con una superficie de 155.520 m² (S.G.).

* En Suelo No Urbanizable: Parque Plazaola, accesible a través de itinerarios peatonales desde todo el municipio, con una superficie de 212.084 m² (S.G.).

- * Estándar: . 4,83 m²/hab. considerando únicamente los provenientes de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable –17,21 m²/viv.-
. 13,70 m²/hab. considerando la totalidad de espacios libres de sistema general – 36,26 m²/viv.-
. 5,00 m²/hab. Ley del Suelo

4.7.- El equipamiento comunitario

Analizando el equipamiento existente y el comportamiento de la población (por ejemplo, únicamente el 68,82% de la población en edad escolar realiza sus estudios en centros de Lasarte-Oria, presentando en muchos de los casos una baja ocupación), se considera que el equipamiento consolidado y el previsto son suficientes para el nivel de necesidades de la población actual; teniendo en cuenta que existe además una fuerte relación entre Lasarte-Oria y municipios colindantes, sobre todo Donostia-San Sebastián, que por cercanías y buena comunicación aporta y completa con soltura las necesidades que se presentan, tanto en el campo educativo como, y sobre todo, en el equipamiento deportivo y social.

De esta forma en la propuesta del proyecto se ordenan espacios o edificaciones de equipamiento que se consideran necesarios, unos de nueva planta, otros producto de intervenciones o remodelaciones:

- Consolidación de los equipamientos existentes, planteando la remodelación del centro urbano como aglutinador de los grandes equipamientos, con las actuaciones en Okendo y Loidi Barren.

- Traslado del actual Ambulatorio al área de Loidi Barren, en la parcela existente entre el Polideportivo y Joakina Enea.

- Ampliación con un nuevo edificio y remodelación del actual Ayuntamiento, para satisfacer la demanda actual y dar cabida a los servicios ofrecidos por la administración municipal.

- En el campo deportivo se proponen las pistas deportivas de Loidi Barren, al servicio de la zona centro; área deportiva en Vaguada Goiegi, en conexión con las edificaciones existentes en Zabaleta y los nuevos barrios ordenados; frontón en las cercanías del depósito viejo en Buenos Aires Bidea, así como la posibilidad de ampliación de las pistas existentes en el Parque Atsobakar. Asimismo, la remodelación prevista en Okendo, emplazando la ampliación del Ayuntamiento en el lugar en el que ahora se encuentra situado el frontón abierto, obliga a trasladar el mismo a otra ubicación, junto al río como remate al Parque de las Brígidas o en una situación cercana que deberá ser estudiada pormenorizadamente por el Plan Especial que se redacte al efecto.

Se considera además, que a través de una regulación por parte del Ayuntamiento, podrán utilizarse las pistas existentes en los distintos centros escolares, cuya dotación es más que generosa en este municipio. Así el barrio de Arrambide cuenta con las pistas del centro Oztaran, el barrio de Oztaran con las existentes en Kaxkarro, etc., cuyo uso y disfrute puede compaginarse entre los estudiantes y los vecinos de los barrios en los que se enclavan.

- En cuanto al equipamiento social y no determinado, se propone la implantación de unos locales en el nuevo Área de Zabaleta Berri, dando respuesta a las necesidades del conjunto de Zabaleta y que complementará las dotaciones privadas de los grupos sociales formados en esta entidad. A fin de

resolver las necesidades reales de equipamiento social en el entorno del viaducto de la autovía, se ordena un nuevo edificio en el Área de Cocheras, ligado a los barrios de Oztaran y Arrambide, Villas y Bitarte, ya que su situación geográfica es central con respecto al núcleo habitado, permitiendo una amplia superficie de edificación con vistas a complementar el resto de usos que se dan en el municipio, creando -en conjunto con los existentes- emplazamientos estratégicamente situados para su destino de equipamiento diverso. Igualmente, hacemos referencia desde aquí al desarrollo del equipamiento pendiente de ejecución en Bitarte, situado en una parcela ligada al parque del mismo nombre.

4.8.- Las infraestructuras de servicios

Las redes de infraestructuras actuales se recogen en los planos "I.4", señalando en ellos los esquemas proporcionados por cada uno de las compañías encargadas de dichos servicios.

El planeamiento parcial y especial a redactar recogerá la información necesaria y resolverá sus infraestructuras, en cualquier caso, siguiendo los criterios y directrices marcados por el propio Ayuntamiento.

- En cuanto a la red de abastecimiento de agua, la dotación a los depósitos de Lasarte-Oria se realiza por medio de dos conductos importantes. El primero es la red dependiente de Aguas del Añarbe, conducto de Ø600 situado en la parte Norte, proveniente de la carretera Rekalde-Hernani y que después de atravesar los túneles de FEVE se desdobra en dos de Ø500, uno hacia Usurbil y el otro hacia el depósito de Goiegi-Zabaleta, de 6.500 m³. Junto a éste se sitúa un depósito de bombeo de 800 m³ que se conecta a su vez con el de Kaxkarro, con la misma capacidad para abastecer a toda la red municipal. La segunda acometida de importancia viene desde Oriaventa, mediante un conducto de Ø150 que se desdobra en otros dos del mismo diámetro, uno hacia Kaxkarro y otro por Hernani Bidea hasta a parte baja de Zabaleta.

A partir de estos tres depósitos se organiza una red anillada en torno a los diferentes núcleos de Lasarte-Oria mediante unos conductos que parten de Sasoeta y recorren Kale Nagusia hacia el Sur. Además de éstos, se han organizado otra serie de anillos en Suelo No Urbanizable para cerrar los circuitos y garantizar los suministros a zonas alejadas del casco. Los problemas de presión en la zona alta del municipio en los que se emplazan las nuevas actuaciones contarán con un cuidadoso estudio de las necesidades y disponibilidad de agua de consumo e instalaciones urbanas.

- En cuanto a la red de saneamiento municipal actual, las regatas situadas en la parte Este del término se canalizan a partir de su encuentro con la Autovía CN-1, transcurriendo canalizadas hasta el río Oria, donde desembocan finalmente. Estos tramos subterráneos son utilizados para evacuar tanto las aguas pluviales como las negras, transformando el entramado de conductos en una red unitaria, en la que se mezclan hasta verterlas al río Oria. En lo que respecta a la red de aguas fecales, se ha construido parcialmente un colector en la margen derecha del río Oria, desde Brunet hasta el otro lado del puente y desde el industrialdea de Oria hasta Hipódromo Etorbidea, quedando por ejecutar la zona media de esta área Industrial y desde el puente al hipódromo hasta Michelín, tramos en los que se vierte directamente al río. Se ha previsto igualmente la construcción de una estación de bombeo en la margen izquierda del río, junto a la carretera a Zubieta, desde la que partiría una red que repite prácticamente la regata Mendaro aguas arriba para atravesar el monte hacia el colector del Urumea.

Las nuevas Áreas de desarrollo previstas en este documento deberán resolverse mediante sistema separativo, desligando aguas pluviales de fecales, organizando desde el Ayuntamiento la progresiva transformación del sistema actual por otro separativo.

- La red de energía eléctrica depende de la empresa Iberdrola, la cual dispone de dos subestaciones, una situada junto al nudo de Urbil y la segunda en el A.34.Vaguada Goiegi, junto a Hernani Bidea. Desde estas dos parten tendidos aéreos hacia los diferentes transformadores aéreos y subterráneos emplazados por todo el municipio. Las redes de conductos en media o baja tensión se localizan también de forma subterránea –la mayor parte de las veces- y aéreas, en zonas antiguas que deberán soterrarse paulatinamente a partir de las nuevas actuaciones previstas o por medio de actuaciones municipales.

Las nuevas Áreas previstas deberán eliminar los tendidos aéreos existentes o trasladar los tendidos de alta tensión fuera de las zonas de actuación, emplazando los transformadores enterrados o semienterrados, -preferentemente fuera de las construcciones de vivienda- según las necesidades de la intervención.

- El alumbrado público, ligado directamente a la red de energía eléctrica se resuelve de forma diversa en el conjunto municipal, ya que se resuelve mediante farolas de báculo alto, de brazo u ornamentales o alumbrado peatonal. Las nuevas instalaciones que se propongan deberán tener en cuenta los factores de deslumbramiento aéreo, a fin de minorizar o eliminar en lo posible la contaminación lumínica producida por este servicio.

- El suministro de gas se organiza desde la red principal situada junto a la antigua CN-1 a su paso por Rekalde, desde la que se conecta la red secundaria que se ramifica por el interior de la zona urbana. Las áreas residenciales deberán contar inexcusablemente con este servicio, aunque en la zona industrial este es optativo, dependiendo de las necesidades o disponibilidad del servicio en sus inmediaciones.

- La red de telefonía cuenta con una red troncal situada en Rekalde, construida sobre la antigua CN-1, desde el que se conecta al centro telefónico situado en Kale Nagusia y se organiza el conjunto de redes hacia los diferentes asentamientos, contando con Donostia Etorbidea y Okendo como núcleo vertebrador de esta instalación. A partir de este centro se ramifica la instalación, en gran parte subterránea, hacia los puntos de servicio. Las acometidas a las nuevas Áreas deberán solucionar su canalización siempre soterrada, eliminando las redes aéreas existentes en su área de influencia.

- En cuanto a la infraestructura de comunicaciones, la red troncal de Euskaltel se emplaza en Oria y Zirkuitu Etorbidea, para pasar a la Autovía CN-1 a partir del Industrialdea del Área de Oria. Desde esta red parten diferentes circuitos hacia las viviendas del municipio, por lo que en las nuevas actuaciones se proseguirá con este servicio, implantando estas infraestructuras de forma independiente o de forma conjunta con la red de gas, contando necesariamente con el visto bueno de ambas compañías suministradoras.

Se prevé, como actuación fundamental en las nuevas implantaciones, la construcción de un nuevo depósito de aguas en la parte más alta del Área de Intervención Urbanística A.35 Zabaleta Berri, solucionando el abastecimiento de las actuaciones planteadas. El emplazamiento en la parte alta de Lasarte-Oria permitirá abastecer al conjunto de nuevas Áreas previstas, gracias a la acometida general que existe desde Oriaventa por Hernani Bidea. En cuanto a Zatarain, el depósito de Kaxkarro,

con una capacidad de 800 m³, conectado a los de Goiegi, permite implantar esta actuación sin mayor problema ya que su capacidad es más que suficiente.

Siguiendo igualmente los criterios citados, todas las infraestructuras de servicios que se planteen desde el planeamiento serán subterráneas, procurando con el tiempo soterrar aquellas partes que actualmente son aéreas.

5.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ÁMBITOS DELIMITADOS

Se realiza en este capítulo una aproximación a los criterios, objetivos y soluciones generales, en lo que se refiere a planteamientos y propuestas para la ordenación urbanística de los diversos ámbitos - Áreas y Sectores en la terminología de las NN.SS. vigentes- que serán desarrollados exhaustivamente en las Ordenanzas Particulares. La descripción se realiza para dos tipos de ámbitos, consolidados y de nueva implantación o actuación:

- Ámbitos en Suelo Urbano

* Ámbitos en Suelo Urbano consolidado: son aquellos que bien por su nivel de desarrollo actual como por disponer de planeamiento de desarrollo o Modificación de las Normas de 1.990 en fase de ejecución o tramitación -A.2 a A.13, A.15 a A.17 y A.19 a A.32- no disponen en este documento de previsiones particulares.

* Ámbitos en Suelo Urbano no consolidado: se consideran aquellos suelos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas expresamente o en Áreas de Intervención Urbanística que para su desarrollo deberán contar con planeamiento pormenorizado -A.1, A.14 y A.18-.

- Ámbitos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable: Ámbitos de actuación y gestión que se considera prioritario impulsar para la transformación y el desarrollo urbano implícito en el modelo propuesto por el presente Avance -A.33 a A.37- y ámbitos delimitados en Suelo No Urbanizable como Sistemas Generales de Espacios Libres (Parque Plazaola).

ÁMBITOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADOS O EN PROCESO DE DESARROLLO:

Se delimitan 32 Áreas actualmente desarrolladas en mayor o menor grado, previéndose en ellas actuaciones puntuales y/o planeamiento de desarrollo específico tal como se describen a continuación:

A.1.- OKENDO

Uso predominante: Residencial

Superficie: 35.545 m²

Previsión: Redacción de P.E.R.I.

Considerada como el casco original del asentamiento urbano de Lasarte-Oria, se prevé en ella actuaciones a desarrollar en un futuro Plan Especial de Reforma Interior.

Por su calificación como centro de la vida ciudadana, se unifican en esta área las denominadas R.1.- Okendo; D.3.- Entorno Brígidas y E. Brígidas de las Normas Subsidiarias de 1.990, formando un importante conjunto urbano en su desarrollo futuro.

La propuesta de ordenación de esta área implica una de las operaciones urbanas más importantes previstas en los últimos años en Lasarte-Oria y que permitirá la consideración del centro del municipio como real centro cívico, ya que se prevé la definitiva configuración de la plaza principal ligada a la parte antigua del casco y la construcción de un gran parque urbano en pleno corazón de la ciudad, mediante actuaciones complementarias como son la ocupación de parte de la huerta del Convento de las Brígidas para la consecución del parque, el traslado del ambulatorio hasta el Area A.14. Loidi Barren y como elemento de unión entre la plaza y el parque se ha previsto la rehabilitación y reutilización de las arquerías del Convento, manteniendo la planta baja de las mismas abiertas como filtro entre ambas entidades urbanas situando el edificio del nuevo Ayuntamiento en su extremo, como edificación singular que caracterice el conjunto urbano, formando un todo con las preexistencias.

Las determinaciones más significativas contempladas en el conjunto, son por tanto:

- Consolidación del Convento de las Brígidis, con una parcela adscrita de 6.511 m²; cediendo el resto de la huerta del complejo conventual actual como parque público.
- Traslado del edificio del Ambulatorio al Área A.14.- Loidi Barren.
- Ampliación y remodelación de la Plaza Okendo convirtiéndose en centro de vida ciudadana.
- Creación del nuevo espacio libre-parque, integrando la Plaza de las Brígidis con los terrenos de la huerta del Convento albergando en el mismo zonas de esparcimiento y deportivas con la incorporación de un nuevo frontón, cuyo emplazamiento definitivo deberá ser estudiado en el planeamiento de desarrollo previsto desde este Proyecto.
- Consolidación del edificio del Ayuntamiento como equipamiento comunitario, proponiéndose su ampliación para satisfacer las necesidades existentes, rehabilitando las arquerías del Convento de las Brígidis y ordenando un nuevo edificio que abarque el actual, parte de las arquerías y uno nuevo, integrado en el conjunto.
- Protección de las edificaciones antiguas que conforman este grupo, declarando exclusivamente fuera de ordenación el edificio de Geltoki kalea 5 y consolidando el resto de construcciones, de conformidad con los criterios derivados de las alegaciones presentadas por diversos grupos de Lasarte-Oria.
- Uso vivienda: se consolidan 51 viviendas siendo necesaria su rehabilitación en mayor o menor grado; posibilitando la sustitución, considerada necesaria en el conjunto de la operación, de Geltoki Kalea 7, 9 y 11 –el nº 9 no cumple el perfil básico y el nº 7 es una construcción deficiente y en mal estado-; se declaran fuera de ordenación 2 viviendas integrando la parcela en la futura plaza y se ordenan 200 nuevas en dos edificaciones apoyadas en Hipódromo Etorbidea.
- Se ordena una nueva franja de aparcamientos en batería en Hipódromo Etorbidea, además de los correspondientes aparcamientos situados en los sótanos de las nuevas edificaciones propuestas, a fin de solucionar en cierto modo los graves problemas circulatorios y de guarda de vehículos existentes en el entorno de este Área.

A.2.- UR DANETA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 6.549 m²

Previsión: Consolidación, Ejecución directa de las sustituciones y/o ampliaciones en edificaciones subedificadas.

- Las mejoras en la ordenación previstas en esta Área vienen determinadas por la actuación en el Área colindante A.1. Okendo, ya que se propone la peatonalización de Geltoki Kalea, lo que permite crear una isleta peatonal alrededor de la manzana triangular colindante con este vial, integrando esta edificación en el conjunto urbano.

A.3.- ENSANCHE

Uso predominante: Residencial

Superficie: 68.877 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de la edificación existente, potenciación del Paseo del Río como una continuidad a los tramos existentes y mejora de los espacios libres.

Al tratarse de un Área plenamente consolidada y en la que se han colmatado sus aprovechamientos, únicamente se prevé la posible habilitación de determinadas plantas bajas, en estos momentos infrautilizadas, con un uso de vivienda lo que mejorará en gran medida la imagen actual –abandono y

vacío- de estos locales a nivel peatonal y una mejor utilización de los espacios intersticiales entre las edificaciones.

Está prevista, por otro lado, la construcción de aparcamientos subterráneos en la parcela ocupada por parte de las pistas deportivas de la colindante A.8 Deportivo Michelin, a fin de solucionar la problemática de aparcamientos en esta zona –capacidad para aproximadamente 200 plazas-.

A.4.- IÑIGO DE LOYOLA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 14.055 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación del patrimonio edificado existente, de reciente creación, con la ejecución de 253 viviendas e integrando en su conjunto la Casa de Cultura.

Posibilidad de implantar en los locales de plantas bajas, sin uso desde su ejecución, locales de viviendas cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

A.5.- GAZTAÑAGA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 2.817 m²

Previsión: Sustitución

Se prevé la sustitución de la villa Gaztañaga por un edificio de viviendas en bloque, resolviendo definitivamente esta esquina del casco urbano que linda con la zona industrial de Michelin y que había quedado como un elemento residual en la Modificación de Planeamiento llevada a cabo para el desarrollo del A.4. La estratégica situación de esta vivienda necesitaba solucionarse urbanísticamente por medio de una propuesta arquitectónica a través de una edificación singular. Para ello se ha planteado un Convenio Urbanístico entre los propietarios del solar y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, ordenando finalmente un conjunto de 93 viviendas en un bloque de planta triangular y una volumetría similar a los edificios vecinos del Área A 4. Iñigo de Loyola.

Se delimita expresamente la Unidad de Ejecución “UE.1-A.5”, a fin de que pueda realizarse la correspondiente equidistribución de cargas y beneficios de la totalidad de la promoción de este Área.

A.6.- MICHELÍN 1

Uso predominante: Industrial

Superficie: 53.964 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de la implantación industrial existente, con las posibles modificaciones y mejoras para el desarrollo óptimo de la actividad que se consideren oportunas.

A.7.- MICHELÍN 2

Uso predominante: Industrial

Superficie: 24.069 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de la implantación industrial existente, con las posibles modificaciones y mejoras para el desarrollo óptimo de la actividad.

A.8.- DEPORTIVO MICHELÍN

Uso predominante: Equipamiento Comunitario

Superficie: 21.705 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación del desarrollo existente, con las posibles modificaciones y mejoras para el desarrollo óptimo de la actividad.

En particular se prevé la construcción de un edificio de aparcamientos en la parcela ocupada por las pistas deportivas colindantes con el Área A.3. Ensanche, a fin de solucionar la problemática de aparcamiento en la zona.

Esta área cuenta con una superficie destinada a equipamiento deportivo, formado por frontón, campo de fútbol y polivalentes y pistas de atletismo, lo que permite disponer a los habitantes del municipio de un espacio singular junto al centro urbano. En la misma parcela se ubica el edificio destinado a "comedor escolar", en sustitución del anterior en Kontzeju txiki, recientemente derribado.

A.9.- ATSOBAKAR

Uso predominante: Espacios Libres

Superficie: 40.613 m²- A.9.1: 34.028 m² (Parque)- A.9.2.- 6.585 m² (Viario)

Previsión: Ordenación del Parque en su conjunto.

Se incorpora al llamado Parque de Atsobakar la superficie de espacios libres que procede de la vecina Urbarte, para ofrecer la posibilidad de ordenar en conjunto esta gran área de espacios libres, mejorando las zonas destinadas a deporte y juegos de niños. Dentro de este parque se sitúa la denominada "charca de Atsobakar" de interés natural como humedal y que se encuentra situado en la terraza fluvial de Lasarte-Oria. El propio Ayuntamiento ha declarado esta zona como de interés natural, por lo que este documento recoge la charca como de protección especial, debiendo solucionar la integración y protección de este ámbito el Proyecto de Urbanización que recoja la ordenación de este amplio espacio.

En cuanto al subárea 9.2., se ha ejecutado un vial de borde, paralelo al tren, que comunica el Ensanche con la nueva rotonda de Urbil, a fin de completar el circuito rodado y peatonal.

A.10.- REKALDE

Uso predominante: Industrial

Superficie: 29.355 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de la edificación existente, posibilitando la ampliación de las mismas con un perfil de III/II. Desarrollo y mejora de los actuales accesos desde Lasarte-Oria, con la ejecución de un nuevo ramal de acceso y un vial posterior, que sirva tanto a las edificaciones existentes como al futuro desarrollo del nuevo área industrial A.33. Teresategi, situado en la parte posterior.

La enorme complejidad de un Área saturada que ha ido transformando sus usos iniciales industriales en terciarios, con la implantación de comercios de generosas dimensiones y recientemente una edificación de servicios comunitarios de carácter privado (Tanatorio de Donostialdea), a lo que se añade que el límite del término municipal atraviesa indiscriminadamente por encima de las edificaciones siguiendo la traza de la regata cubierta del mismo nombre, lo cual implica que es inviable cualquier planteamiento de modificación sin contar con un plan conjunto entre los municipios de Lasarte-Oria y Donostia-San Sebastián, previéndose únicamente desde este documento la mejora de las condiciones actuales mediante la construcción del vial trasero señalado, que permitirá y

conllevará una adecuada transformación de las fachadas traseras del conjunto, actualmente ocupadas con edificaciones precarias.

A.11.- URBARTE

Uso predominante: Residencial

Superficie: 41.312 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de la edificación existente, que cuenta con una reciente y muy cuidada urbanización de los espacios libres de carácter público. Se trata en suma de una de las promociones más acertadas en cuanto a la morfología urbana edificada en el municipio, ya que la construcción de la gran plaza Green permite crear un ámbito de gran calidad urbana, aunque parcialmente frustrado ante la desocupación de los locales comerciales previstos en las plantas bajas y cuya ocupación es prácticamente imposible ante la vecindad del centro comercial Urbil.

Posibilidad de implantar en los locales de plantas bajas, sin uso desde su ejecución, locales de viviendas cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

A.12.- MIRENTXU

Uso predominante: Equipamiento Comunitario y Espacios Libres

Superficie: 37.097 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de los usos actuales, ampliando definitivamente el parque de Somoto mediante la incorporación de los terrenos de Villa Mirentxu, adquiridos mediante Convenio Urbanístico entre los propietarios de este edificio y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria. Esta incorporación permite finalizar el proceso urbanístico previsto desde las anteriores NN.SS. y disponer de un espacio añadido de 4.602 m² al actual de 4.351 m², previéndose además la conservación del edificio como equipamiento comunitario no determinado. En todo caso se prevé un Ámbito de Expropiación que recoge la parcela afectada en el caso de que finalmente el Convenio no prospere y sea necesario actuar por expropiación para adquirir estos terrenos, tal y como se preveía en las NN.SS. de 1.990.

Además de este espacio público asociado a Villa Mirentxu, el Área se completa con tres equipamientos de carácter general, el INEM, el Colegio Público Pablo Garaikoetxea y la Residencia de Ancianos municipal, cuyos usos, parcelas y edificaciones se consolidan.

A.13.- SASOETA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 47.250 m²

Previsión: Consolidación

El área primitiva contemplada en las Normas Subsidiarias de 1.990 se divide en dos partes, separadas por Buruntza Kalea. Teniendo en cuenta los desarrollos existentes y nuevos propuestos por este Proyecto, la parte Sur se incorpora a Loidi Barren, ya que la solución urbanística queda ligada a esa segunda Área. Para éste en cambio, se prevé la consolidación de los usos y aprovechamientos existentes, colmatados y recientemente urbanizados; contemplándose la posible ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda, puesto que estos locales se encuentran en su mayor parte infrautilizadas, cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

Se prevé la sustitución del actual edificio terciario localizado en Antxota Kalea 1, por otro con más altura resuelto con un tratamiento y una consideración de edificio singular por su especial ubicación.

A.14.- LOIDI BARREN

Uso predominante: Residencial

Superficie: 111.432 m²

Previsión: Redacción de P.E.R.I.

Este Área incorpora parte de Sasoeta y el Área completa de Loidi Barren denominados así por las Normas de 1.990, posibilitando de esta forma la ordenación y desarrollo conjunto de esta gran superficie, que pasará a conformarse como el centro urbano de la ciudad, integrando usos residenciales y equipamientos generales estratégicos como complemento de los existentes, así como importantes áreas destinadas a dotaciones de espacios libres. Se toma como eje vertebrador de la ordenación la avenida construida entre los edificios existentes y el Polideportivo que actualmente carece del sentido ordenador previsto en los documentos urbanísticos anteriores a éste, ya que se preveía la ocupación de los solares vacantes mediante equipamiento docente, cuya adecuación a las necesidades actuales carece de oportunidad.

Los aprovechamientos surgidos en esta área, cuyo suelo es de propiedad íntegramente municipal, permiten solucionar los traslados y compensaciones soportados por aquellos afectados por el planeamiento general, de forma que sea el propio Ayuntamiento el que incida positivamente en la gestión del Planeamiento.

Las previsiones que se apuntan en este Área son:

- Equipamientos: consolidación de las dotaciones docentes existentes, posibilitando el cambio de uso de Andre Joakina Enea, por no considerarse adecuada ni la edificación ni el espacio libre disponible para su uso actual. En cualquier caso, seguirá siendo un equipamiento con un uso de acuerdo a los criterios y las necesidades del Ayuntamiento.

- Consolidación del Polideportivo.

- Desarrollo de una edificación con un uso genérico de Ambulatorio o Centro de Salud, en sustitución del existente en A.1 Okendo. Este ocupará la parcela libre entre Andre Joakina Enea y el Polideportivo. Las especificaciones y usos concretos para su desarrollo dependerán de lo indicado según las necesidades, señalándose su aprovechamiento edificatorio en las Ordenanzas Particulares aplicables a este Área.

- Espacios libres: ordenación de cerca de 20.000 m² en parques y plazas de nueva creación o reurbanización. Se propone el uso de la cubierta del edificio de aparcamientos como zona deportiva y de estancia, creando una gran plataforma para satisfacer las demandas actuales.

- Incorporación de la ampliación de la Iglesia de San Pedro en proceso de ejecución, proponiendo la creación de una pequeña plaza como antepuerta a esta importante edificación en la vida ciudadana, ya que no cuenta actualmente con ningún espacio libre peatonal colindante en el que puedan reunirse las personas que se acercan a este edificio en determinadas ocasiones. Para ello se prevé el cierre del vial realizado recientemente por el Ayuntamiento y que soluciona temporalmente la salida y acceso desde Kale Nagusia al nudo de Loidi al otro lado de la Variante.

- Declaración expresa desde este documento como fuera de ordenación de gran parte de los locales que ocupan los soportales de las edificaciones hacia las plazas Jaizkibel, San Marcial y Uzturre y que actualmente convierten la entrada a los portales de algunas viviendas en túneles .

- Ordenación de un edificio de aparcamientos contando con aproximadamente 300 plazas, resolviendo de esta forma el actual déficit existente en el centro urbano.

- Ordenación de 232 nuevas viviendas, parte de las cuales acogerán los realojos de viviendas afectadas por la ordenación prevista en este documento.

- Posible ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda, en gran parte inhabilitadas o infrutilizadas actualmente; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

- Apertura de nuevo vial de conexión entre Kale Nagusia y Beko Kale Bidea, mejorando la conexión con Kalbario Bidea, de reciente remodelación.
- Se propone un perfil básico de V/II para todas las edificaciones subedificadas consolidadas, que planteen reforma o posible sustitución.
- Posible sustitución de la edificación existente en Beko Errota a 1, 3, 5, 7 y 9, por un edificio a desarrollar en manzana, con un perfil de V(a)/II.

A.15.- GOIKALE

Uso predominante: Residencial

Superficie: 10.706 m²

Previsión: Consolidación. Posibles sustituciones puntuales

Se trata de una zona integrada en la parte más antigua del casco municipal y que ha sido rodeada y englobada en otras Áreas de nueva implantación, con importantes sustituciones de su parque edificado. Por ello y siguiendo la tónica que prevalece en este tipo de tejidos urbanos, se prevé su consolidación, aunque se plantea la sustitución de algunos de los edificios existentes, en particular, de aquellos en condiciones precarias de mantenimiento o por incluirse en promociones destinadas a la renovación del parque inmobiliario. Las previsiones para esta área se concretan en:

- Se fija un perfil básico para la edificación en V/II. Todas aquellas unidades constructivas que sufran reforma, deberán acogerse al perfil citado, con excepción de Kale Nagusia 51 y Goikale 20, que conservarán su perfil actual.
- En caso de obras de sustitución, ampliación o rehabilitación en las edificaciones existentes, se deberán eliminar las construcciones precarias y degradantes que ocupan el espacio de patio de manzana, para lograr en este un espacio abierto. En tanto no se ejecute la acción edificatoria, deberá conservarse el patrimonio existente en condiciones de ornato y salubridad.
- Posible ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda y que en gran medida se encuentran inhabilitadas o infrutilizadas en la actualidad; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.
- Las alineaciones a vía pública serán las existentes, con la excepción de Kale Nagusia 31 y 33 que se ajustarán a las alineaciones indicadas en planos y que constituyen las Unidades de Ejecución "UE.2-A.15" y "UE.3-A.15". El desarrollo de estas operaciones, que pueden hacerse conjuntamente, implicará una regularización de las aceras tanto en Kale Nagusia como en Goikale Kalea.
- Supresión del paso inferior bajo el vial rodado de Kale Nagusia y que hoy en día carece de sentido, al haberse transformado la antigua CN-1 en una calle rodada interna del municipio, habiéndose trasladado la circulación anterior a la Autovía.

A.16.- VILLAS

Uso predominante: Residencial

Superficie: 28.947 m²

Previsión: Consolidación

Agrupar en un mismo área las R.8 Villas, R.9 Mayor-Goikale y R.10 Eguzki según denominación de las Normas Subsidiarias de 1.990.

Se consolida la edificación existente, indicándose únicamente que deberán regularizarse las edificaciones anexas en las parcelas de villas.

Posible ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda y que en gran medida se encuentran inhabilitadas o infrutilizadas en la actualidad; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

Se deberá adecuar el espacio de aparcamiento en superficie entre Kale Nagusia 69 y 71, acondicionándose con este uso la antigua parcela dotacional existente entre Kale Nagusia 75 y 79.

A.17.- ZUMABURU

Uso predominante: Residencial

Superficie: 46.822 m²

Previsión: Desarrollo del P.E.R.I. vigente, con las modificaciones que se consideren oportunas para su actualización. Este documento de desarrollo del planeamiento anterior tenía prevista la construcción de un aparcamiento subterráneo bajo Isla plaza, acondicionando las entradas al mismo desde el vial situado junto al río Oria, actualmente Erribera Kalea y que ha sido objeto de un reciente proyecto por parte de la oficina técnica municipal. Asimismo, este Proyecto de Revisión de Normas Subsidiarias incluye entre sus propuestas la construcción del paseo anejo a los soportales de los bloques de viviendas enfrentados al río Oria, de forma que se cubriría Erribera Kalea en toda su longitud, permitiendo la creación de un paseo peatonal en su cubierta que conectaría el tramo existente desde Hipódromo Etorbidea hasta enlazar con el Área industrial de Cocheras, en el que se prevé su sustitución por una zona residencial adaptándose al gran parque urbano de próxima construcción.

En cuanto a la vialidad del Area, es preciso retomar la propuesta del Planeamiento anterior a éste, en el que se preveía que Zumaburu Kalea fuera de doble sentido, con aparcamientos a uno de los lados, solucionándose los problemas circulatorios que acaecen en la zona en su totalidad en el momento de la ejecución de la propuesta residencial de A.18. Cocheras, en el que este vial de doble sentido se continúa hasta el viaducto de la Autovía.

Las previsiones para esta área se concretan por tanto en:

- Consolidación de la edificación existente.
- Regularización de la parcela docente, que no se considera en principio adecuada para el uso escolar de educación primaria. Podrá mantenerse esta edificación para albergar la Escuela de Educación de Adultos u otro destino de equipamiento que el Ayuntamiento considere oportuno.
- Reestructuración de la calle Zumaburu, dejándola de doble sentido, para dar continuidad al vial alternativo citado.
- Desarrollo del proyecto de aparcamiento subterráneo en Isla Plaza, según las determinaciones procedentes del P.E.R.I. vigente y proyecto redactado por los servicios técnicos municipales.
- Regularización del uso de garaje en los sótanos de las edificaciones pares de la calle Zumaburu, para lo cual habrá de desarrollarse un proyecto de accesos adecuados, teniendo como base lo especificado en el proyecto citado.
- Posible ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda y que en gran medida se encuentran inhabilitadas o infrautilizadas en la actualidad; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.
- En principio se mantienen los usos actuales de pequeños talleres en Erribera Kalea, dejando abierta la posibilidad de su uso como garajes según lo especificado en el P.E.R.I.
- Estudio de la posibilidad de reforma del espacio de soportales existente en la edificación de cierre al río, con la consiguiente continuidad planteada del Paseo junto al Oria, para lo que deberá redactarse, en su caso, un Estudio de Detalle en el que se analice la solución más adecuada.
- Eliminación del paso inferior entre ambas aceras de Kale Nagusia que comunica con A.15. Goikale.
- Las actuales Ganbo Kalea y Andapa Kalea se conformarán como espacios ajardinados y/o pavimentados con un uso netamente peatonal.

A.18.- COCHERAS

Uso predominante: Residencial –actualmente industrial-

Superficie: 66.740 m²

Previsión: Redacción de P.E.R.I.

En principio se consolidan los usos industriales y terciarios actuales, planteándose la sustitución íntegra de éstos por el uso residencial. El ámbito de Cocheras se reconvertirá mediante el estudio y redacción de un P.E.R.I en un Area residencial, en la que quedan excluidos los usos industriales en plena decadencia en este ámbito netamente urbano y de características residenciales que paulatinamente se ve absorbido o rodeado por construcciones de este tipo.

El P.E.R.I. estudiará la posibilidad de realojar en el propio ámbito aquellas actividades existentes que sean compatibles con el uso residencial propuesto.

En tanto no se ejecuten las previsiones del planeamiento, deberá conservarse el patrimonio edificado en condiciones de ornato y salubridad.

Desde este proyecto se plantea una posible ordenación, con carácter puramente indicativo, mediante un tejido urbano de ensanche realizado mediante manzanas de planta cuadrada orientadas hacia el parque y el río Oria, posibilitando la ocupación de las plantas bajas con vivienda en parte del ámbito, reservando una cierta cantidad de este suelo con un uso terciario; en estos casos los locales podrán ocupar igualmente la totalidad de la manzana.

El número de viviendas previsto en este Proyecto de Revisión asciende a un total de 840, el 40% de las cuales se propone que sean de protección oficial, con lo que se lograría en el conjunto del municipio un alto índice de vivienda protegida, posibilitando el acceso a una vivienda digna a la totalidad de la población afectada por el problema actual.

Se consolidan expresamente los edificios de garajes de Zumaburu Kalea 18 y 20 integrándolos en la ordenación. Estas edificaciones deberán en cualquier caso adecuarse al nuevo uso circundante, mejorando su estética y ornato –Zumaburu 18 sufre un abandono general en su mantenimiento- para adaptarse a un Área en la que prima el uso de vivienda.

A.19.- GOIEGI

Uso predominante: Residencial

Superficie: 34.400 m²

Previsión: Desarrollo del “Plan Parcial del Sector S.5 Goiegi”. Consolidación de los aprovechamientos resultantes de dicho planeamiento.

Área actualmente en ejecución, desarrollando las determinaciones del Plan Parcial y de la Modificación puntual del Plan Parcial del Sector S.5 Goiegi, con aprobaciones definitivas de 23 de Febrero de 1.999 y 14 de Diciembre de 1.999 respectivamente.

La superficie delimitada originalmente y que ascendía a 52.910 m² queda afectada en gran parte por la reestructuración de accesos previsto desde este documento en su zona Oeste, entre las viviendas en ejecución y la Autovía CN-1, mejorando la accesibilidad de las nuevas Áreas planteadas y reorganizando el tráfico general al otro lado de la Variante, uniendo así ambas zonas que actualmente se encuentran ligadas de manera fragmentada. La obra del vial conlleva la desaparición de la zona deportiva, que se reubicará desde el propio proyecto a redactar.

La cesión de los terrenos de la parte superior del Área que conforman la loma de Goiegi y que son de cesión obligatoria por los promotores, se verán completados por el suelo que conforma el resto del parque incluidos en el Area A.34. Vaguada de Goiegi prevista de nueva planta en este Proyecto de Revisión, dando como resultado el logro de un gran parque urbano, rematado en su parte Sur por el frontón previsto en Zabaleta.

A.20.- INSTITUTO

Uso predominante: Equipamiento

Superficie: 23.142 m²

Previsión: Consolidación

Área que engloba tanto el actual Instituto con su parcela así como los depósitos de agua recientemente construidos y dos amplias parcelas de espacios libres ligadas al parque de Goiegi al que quedarán integradas.

Dadas las características de los usos existentes en esta área, no se prevén modificaciones importantes. Se plantea desde este Documento, sin embargo, la implantación de un frontón en la parcela junto al depósito viejo, en Buenos Aires Kalea, a ejecutar por la promoción del nuevo área residencial A.35 Zabaleta Berri, resolviendo así los problemas de equipamiento deportivo existentes en la zona.

A.21.- ZABALETA-GOIEGI

Uso predominante: Residencial

Superficie: 15.001 m²

Previsión: Consolidación

Area residencial desarrollada a partir de las determinaciones del Plan Parcial del Sector S.1 Zabaleta-Goiegi, con aprobación definitiva de 26 de Julio de 1.994. La ordenación del viario y espacios libres realizados para la ejecución de este Area, conjuntamente con las dos nuevas Áreas colindantes A.34. Vaguada Goiegi y A.35 Zabaleta Berri configurarán unas zonas intermedias en los que se propone el emplazamiento de los equipamientos públicos a nivel general de los que carece este ámbito en la actualidad. Por ello, se complementa el espacio deportivo y de equipamiento cedido por esta promoción con otras áreas deportivas y de equipamiento sociocultural que deberá ser desarrollado por los sucesivos documentos de planeamiento parcial.

Asimismo, las nuevas Áreas preverán el acondicionamiento del nuevo viario como alternativo al existente, cuyas acusadas pendientes no permite solventar los problemas de accesibilidad peatonal y de infraestructuras generales de la parte alta de Lasarte-Oria.

A.22.- ZABALETA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 32.833 m²

Previsión: Consolidación

Consolidación de los desarrollos existentes. Al igual que en el caso anterior del Área A.21. Zabaleta-Goiegi, este asentamiento urbano carece de las infraestructuras viarias y de servicios actualmente exigibles en cualquier actuación de nueva planta, por lo que, necesariamente, deberán ser las Áreas colindantes las que resuelvan los problemas acuciantes de estos espacios, que son de mayor envergadura en este caso, al no disponer este barrio, dentro de sus límites de espacios en los que pueda desarrollarse una convivencia ciudadana mínima, como así lo han denunciado reiteradamente los habitantes de la zona. En todo caso, Vaguada Goiegi y Zabaleta Berri dispondrán de los espacios urbanos y equipamientos que son necesarios en estos ámbitos en los que se agrupan un número considerable de viviendas.

Posible ocupación de las plantas bajas existentes con un uso de vivienda; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

A.23.- LOIDI

Uso predominante: Residencial

Superficie: 32.881 m²

Previsión: Consolidación

Area residencial desarrollada a partir de las determinaciones del Plan Parcial del Sector S.2 Loidi, con aprobación definitiva de 1 de Septiembre de 1.992.

El parque situado entre la zona residencial y la Autovía CN-1 podrá prolongarse mediante la actuación en Zatarain, mediante la que podrán adquirirse y cederse los terrenos necesarios para formar la unión peatonal entre este ámbito y el futuro parque de Plazaola, ya que se incluyen en el mismo el suelo situado en la ladera de Oztaran que permite la comunicación de este parque con Urnieta bidea y desde éste, por medio del vial de nueva planta propuesto en Oztaran, o desde la ordenación interior de Zatarain, acceder peatonalmente hasta dicho espacio del parque.

A.24.- KAXKARRO

Uso predominante: Equipamiento Comunitario

Superficie: 26.578 m²

Previsión: Consolidación

Área donde se propone la consolidación del equipamiento docente actual y la parcela del depósito de agua. El resto del área se califica de espacio libre, resolviéndose los accesos peatonales desde el parque de la zona de Loidi hasta el gran parque Plazaola.

La configuración varía respecto a la delimitación en las Normas, debido a las previsiones propuestas en la vecina A.36 Zatarain que solucionará y acondicionará convenientemente los accesos a estas parcelas dotacionales.

A.25.- OZTARAN

Uso predominante: Residencial

Superficie: 75.933 m²

Previsión: Consolidación

Completamente colmatada en su desarrollo edificatorio, se proyectan en ella una serie de viales para mejorar su accesibilidad y comunicación interior dentro del barrio; a su vez, contará con los accesos peatonales más directos hacia el parque Plazaola.

Posible ocupación de las plantas bajas existentes con un uso de vivienda; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

Se conserva el parque actual situado entre el grupo de viviendas al Norte y Urnieta bidea, adaptando el camino central existente y transformándolo en un vial de coexistencia, a fin de eliminar el efecto de fondo de saco tan presente en este barrio y que hace que sea el más congestionado del municipio. Asimismo se propone la resolución de la comunicación interna entre el viario situado entre las viviendas por medio de la construcción de un vial, situado enteramente en el Área A.36. Zatarain, que resolverá finalmente los problemas circulatorios de este conjunto con el resto del municipio.

Por otra parte se propone la continuidad de la calle Arrambide, acondicionando el llamado "camino del casero" como vial de conexión con un mínimo de 6 m de sección y aparcamientos, hasta la carretera a Urnieta por Azkorte Bidea a la altura del vivero municipal. Lo complicado de la orografía del terreno y la escasa disponibilidad de espacios en los que pueda construirse una edificación destinada a aparcamientos del barrio hace que desde este documento se prevea la posibilidad de realizarlo en la zona que el Ayuntamiento estime más adecuada, tal y como se propone en las Ordenanzas Particulares de esta área.

A.26.- BITARTE

Uso predominante: Residencial

Superficie: 64.560 m²

Previsión: Desarrollo del planeamiento de desarrollo vigente

Culminación del desarrollo en ejecución, según las determinaciones del Plan Parcial del Sector S.3 Bitarte y sus posteriores modificaciones.

La parcela dotacional podrá habilitarse parcialmente con un uso de aparcamiento de servicio al vecino barrio de Arrambide; desarrollándose de acuerdo a las determinaciones planteadas desde el propio Ayuntamiento.

A.27.- BASAUNDI BAILARA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 11.754 m²

Previsión: Consolidación

Se trata de un área con entidad propia dentro de las zonas en las que se han producido grandes transformaciones (Bitarte y Oria Norte), que han integrado este pequeño ámbito urbano dentro del conjunto de nuevas edificaciones. El tipo de construcción abierta y el espacio central delimitado por las edificaciones existentes no permite plantear actuaciones de mayor importancia que las estrictamente debidas a reurbanizaciones y mejora de las dotaciones actuales, que se verán complementadas con los espacios libres y equipamientos diversos que se ceden en las Áreas de nueva planta propuestas en este documento o realizadas con anterioridad.

Posible ocupación de las plantas bajas existentes con un uso de vivienda; cumpliendo en cualquier caso los requisitos determinados desde estas Normas.

A.28.- ORIA NORTE

Uso predominante: Residencial

Superficie: 4.336 m²

Previsión: Desarrollo del planeamiento general vigente y Estudio de Detalle

Culminación del desarrollo en proceso de ejecución, planteado en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Área de Oria Norte, con aprobación definitiva de 6 de Octubre de 1.998 y del Estudio de Detalle del Área R.18 Oria Norte con aprobación definitiva de 28 de Septiembre de 1.999.

Se trata de un área íntegramente construida con viviendas de protección oficial, situadas a media ladera de Buruntza y cuya escasa superficie y alcance urbanístico sirve para complementar las viviendas existentes de las Áreas colindantes.

A.29.- CASAS OBRERAS

Uso predominante: Residencial

Superficie: 55.030 m²

Previsión: Desarrollo del planeamiento general vigente y Estudio de Detalle

Culminación del desarrollo planteado en la Modificación de elementos Área R.15 Casas Obreras, con aprobación definitiva de 30 de Septiembre de 1.994. Ejecución de las previsiones pendientes, contenidas en los dos Estudios de Detalle aprobados: uno que desarrolla las edificaciones de Etxe Luze 3 y otro que plantea la sustitución de las antiguas edificaciones parcialmente derribadas por otras nuevas, más acordes con las necesidades actuales.

Igualmente, se redacta un proyecto para proporcionar los accesos adecuados a las edificaciones de Etxe Luze 3, mejorando la accesibilidad a Antxisu Bailara mediante la ordenación de un nudo viario en el que se resuelve el cruce de vehículos que se produce para acceder a las viviendas situadas en el extremo Sur del municipio de Lasarte-Oria.

A.30.- ANTIXISU BAILARA

Uso predominante: Residencial

Superficie: 19.152 m²

Previsión: Consolidación

Se agrupan en este ámbito las llamadas R.16 y S.4 de las Normas de 1.990, puesto que el Sector mencionado ha sido desarrollado y finalizado en su totalidad. El acceso al barrio se verá mejorado con el proyecto del nudo que se incorpora a este Documento.

A.31.- ORIA

Uso predominante: Industrial

Superficie: 78.787 m²

Previsión: Consolidación

Se trata de una zona industrial plenamente consolidada en usos y actividades. Desde este documento se prevé el mantenimiento de los criterios y soluciones parciales previstos en el documento de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias del Area I.3.Oria, aprobado definitivamente con fecha 14 de Diciembre de 1.998.

Deberá conservarse el patrimonio edificado en condiciones de ornato y salubridad, apreciándose actualmente un cierto abandono en la conservación óptima de las edificaciones.

A.32.- BRUNET

Uso predominante: Industrial

Superficie: 37.644 m²

Previsión: Consolidación

Area industrial en la que se emplazan dos edificaciones terciarias en la parte Sur, conformadas por un edificio de oficinas y un local exento de uso hostelero ligado al parque de Brunet que queda situado en el extremo final del municipio, ocupando el triángulo formado por el río Oria, la Autovía CN-1 y el acceso desde ésta a Lasarte-Oria. De reciente construcción en su totalidad, no se prevén modificaciones.

ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE:

Se delimitan expresamente cinco ámbitos a desarrollar mediante planeamiento parcial:

A.33.- TERESATEGI

Uso predominante: Industrial y/o terciario

Superficie: 31.096 m²

Previsión: Redacción de Plan Parcial

Planteada la necesidad de disponer de Suelo Urbanizable con un uso industrial, ante el deterioro de parte del parque industrial del municipio y especialmente de la zona de Cocheras, se propone la

creación de este nuevo área apoyado o teniendo como referencia el trazado del nuevo "2º cinturón". Se plantea la actuación en la trasera de Rekalde, que resuelva el fondo de esta un tanto caótica área industrial, con la apertura de un vial trasero, que proporcionará racionalidad al conjunto.

La ejecución de este nuevo Área queda ligada a la construcción del 2º Cinturón de la A-8 a su paso por el término municipal de Lasarte-Oria puesto que el trazado y obras que implican este gran proyecto condicionará el espacio delimitado. Su consecución supone la posibilidad de dotar al municipio de una zona en la que puedan desarrollarse las actividades industriales existentes, que pueden reubicarse mediante el traslado a este nuevo área y otras nuevas, que afortunadamente solicitan su implantación en este municipio y que no encuentran espacio físico donde asentarse en la actualidad.

A.34.- VAGUADA GOIEGI

Uso predominante: Residencial

Superficie: 92.088 m²

Previsión: Redacción de Plan Parcial

Área residencial desarrollada desde Hernani bidea hasta la parte baja de Goiegi, ocupando parte de la Vaguada; completando el tejido residencial aislado y de bajo desarrollo existente. Este ámbito y el acceso propuesto desde este documento que tiene un carácter vinculante con respecto a la ordenación general del conjunto, completa y soluciona la escasa accesibilidad de la parte alta de Zabaleta, zona en la que se han realizado una serie de intervenciones edificatorias a lo largo de la historia urbanística de Lasarte-Oria sobre un sistema viario escaso y mal estructurado, emplazando las construcciones en plena ladera y evidenciando una falta absoluta de las condiciones óptimas de urbanización. La construcción de las viviendas adosadas realizadas en consonancia con lo previsto en las Normas Subsidiarias de 1.990 para el Sector S1 y que se ha concretado en Zabaleta-Goiegi o Tellerigaina, no ha resuelto estos problemas, sino que ha solventado su implantación de manera independiente, mediante una urbanización netamente privada y la ampliación de los viales perimetrales.

Por ello, las nuevas Áreas deberán solucionar en la medida de lo posible las deficiencias encontradas en esta zona y denunciadas por sus habitantes. Por ello, las previsiones a destacar son:

- Vial de acceso, conectando el vial del restaurante Goiegi con la calle Buenos Aires en su parte superior, en el cruce entre ésta, Hernani bidea y Larrekoetxe bidea, completando de esta forma un circuito con la primera calle, muy estrecha y con excesiva pendiente en la actualidad, dando lugar a un vial alternativo cumplimentando las previsiones establecidas en la Ley de Accesibilidad.

- Creación del gran Parque Urbano Goiegi, unido al parque que procede de la vecina área Goiegi y espacios libres del A.20 Instituto.

- Cesión obligatoria de una banda de suelo situado en las inmediaciones de la zona deportiva de Zabaleta-Goiegi a fin de completar una trama de equipamiento de este orden a nivel comunitario.

- Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

- Desarrollo de 196 nuevas viviendas con tres tipologías diferenciadas:

- * 126 viviendas en pequeños bloques –perfil: III/I y en parte IV/I

- * 14 viviendas aisladas (siete edificios bifamiliares) –perfil: II(b)/I

- * 56 viviendas adosadas –perfil: II(b)/I

A.35.- ZABALETA BERRI

Uso predominante: Residencial

Superficie: 75.871 m²

Previsión: Redacción de Plan Parcial

Área residencial desarrollada en los terrenos del caserío Zabaleta Berri y colindantes, completando igualmente el tejido existente apoyado en el camino que procede de Larrekoetxe Bidea.

Las previsiones a destacar son:

- Ampliación del camino a Hernani desde su encuentro con la calle Buenos Aires.
- Desarrollo de los viales interiores planteados en este documento y que tiene un carácter meramente indicativo.
- El Área deberá resolver previsiones de importancia como son la construcción del depósito de aguas nuevo en su extremo Norte, la construcción de un frontón localizado en el A.20 Instituto y la implantación de un equipamiento comunitario en la zona central localizado en la planta baja del bloque situado junto al espacio libre central que se prevea en el documento de desarrollo de este Planeamiento.
- Consolidación de las edificaciones residenciales existentes, conservando el Caserío Zabaleta con una parcela mínima de 1.800 m², permitiendo su rehabilitación y/o en su caso sustitución con un máximo de 4 viviendas.
- Desarrollo de 252 nuevas viviendas con tipologías diferenciadas:
 - * 176 viviendas en pequeños bloques –perfil: III/I y en parte IV/II
 - * 64 viviendas adosadas –perfil: II(b)/I
 - * 12 viviendas aisladas (seis edificios bifamiliares) –perfil: II(b)/I

A.36.- ZATARAIN

Uso predominante: Residencial

Superficie: 81.719 m²- A.36.1: 70.013 m² -residencial- y A.36.2: 11.706 m² -espacios libres-

Previsión: Redacción de Plan Parcial

Área residencial asentada en los terrenos del caserío Zatarain y alrededores, con acceso desde la carretera a Urnieta y camino de acceso a Kaxkarro, que se regulariza y amplía. En el mismo área quedan englobadas dos actuaciones importantes a nivel general. La primera de ellas incluye los terrenos calificados anteriormente como el Parque de la Ladera de Oztaran a fin de que sean una cesión propia del plan para integrarlos en el recorrido urbano entre el A.23. Loidi y el Parque de Plazaola. La segunda de las actuaciones implica la solución viaria propuesta para conectar al barrio de Oztaran con el vial que finaliza actualmente junto al caserío Zatarain y que se prevé prolongarlo hasta la entrada al colegio Kaxkarro para finalizar el circuito viario y peatonal e independizarlo de la carretera a Urnieta.

La propuesta planteada desde este documento y que es de carácter puramente ilustrativo, implica la creación de un ámbito residencial en el que se conjuga la vivienda en bloque lineal o aislado con la vivienda de baja densidad, en forma de viviendas uni o bifamiliares asentadas sobre la ligera pendiente de la ladera situada junto a Urnieta Bidea. Se consolida expresamente el edificio Bista Alai, con 2 viviendas. Esta ordenación implica el desarrollo de 224 nuevas viviendas con las tipologías siguientes:

- 192 viviendas en pequeños bloques- perfil: III/I y IV/I
- 32 viviendas unifamiliares, con parcela privada –perfil: II(b)/I

A.37.- ORIA GAIN

Uso predominante: Residencial

Superficie: 23.411 m²

Previsión: Redacción de Plan Parcial

Área residencial asentada en los terrenos situados junto al caserío Oria Gain y accesibles desde Buruntza bidea. En esta área se propone la construcción de una serie de edificaciones bifamiliares de conformidad con los tejidos existentes en el entorno más inmediato, Bitarte y la urbanización de Monte Brunet, asociada al mismo acceso viario desde Azkorte Bidea; estando prevista la próxima construcción de un nuevo vial público que posibilite un buen acceso no sólo a esta propuesta, sino a la urbanización Monte Brunet, resolviéndose desde Azkorte Bidea a la altura del “camino del casero”. La gestión de este suelo viene asociado desde este documento a la obtención de los terrenos del Parque Plazaola puesto que se plantea que este desarrollo servirá para la obtención de dicho Sistema General.

La ordenación implica el desarrollo de 38 viviendas en 19 edificios bifamiliares con un perfil de II(b)/I

ÁMBITOS DELIMITADOS EN SUELO NO URBANIZABLE:

PARQUE PLAZAOLA

Uso predominante: espacio libre- Parque rural

Superficie: 212.084 m²

Previsión: Redacción de Plan Especial de Ordenación.

Este parque rural está previsto ya desde la Modificación de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria-Goiegi, Atsobakar, Plazaola, con aprobación definitiva de 6 de Octubre de 1.998.

En el presente proyecto, se integra en este gran ámbito además de los terrenos delimitados en la Modificación citada, parte de los que corresponden al D.9 Parque Errekondo de las Normas Subsidiarias de 1.990, así como los terrenos rurales entre Plazaola y Bitarte, “camino del casero” por medio. La integración de todos estos terrenos en un único ámbito conlleva la más racional ejecución del proyecto.

El objetivo es la creación de un gran parque integrado con los elementos naturales circundantes y lograr la conexión de éste con los elementos lineales planteados –itinerarios peatonales-. Deberá formularse un Plan Especial de Ordenación para la totalidad del ámbito delimitado y el subsiguiente Proyecto de Urbanización.

Se podrán implantar dos edificaciones con un uso terciario –hotelero, hostelero- localizadas, una en la zona alta de Arrambide, dando frente al “camino del casero” y otra sobre Azkorte Bidea, actualmente caserío Lekuna Berri, en estado de abandono.

6.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Las previsiones de ordenación propiamente dichas definidas desde este Documento se complementan con aquellas otras necesarias para posibilitar e instrumentalizar su desarrollo y ejecución y que quedan integradas en los documentos de Ordenanzas Generales y Normas Particulares aplicadas a cada Área o ámbito ordenado.

Entre ellas merecen especial atención, y algún que otro comentario, las propuestas referidas a las siguientes cuestiones:

- Clasificación del Suelo
- Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico
- Determinación de la ordenación pormenorizada
- Ejecución del planeamiento, tanto en lo referente a la equidistribución de beneficios y cargas, como a la urbanización propiamente dicha.

En todo caso, previamente a las propuestas referidas a las citadas cuestiones, y dada su mayor o menor incidencia en las mismas, procede algún que otro comentario en cuanto a la delimitación en este proyecto de las denominadas Áreas de Intervención Urbanística.

6.1.- Las Áreas de Intervención Urbanística

Con el fin de sistematizar y ordenar la expresión de estas Normas Subsidiarias, afectando a la totalidad del territorio clasificado como urbano y urbanizable del término municipal, se delimitan un total de 37 Áreas de Intervención Urbanística –A.I.U.-, denominadas “A.1 Okendo” en el Documento.

Se trata de ámbitos territoriales autónomos objeto de un tratamiento urbanístico diferenciado, cuya delimitación es resultado de la consideración conjunta de fundamentalmente, los criterios establecidos en cada caso en cuanto a la clasificación urbanística de los terrenos afectados, la calificación global de los mismos y el desarrollo y la ejecución de las propuestas correspondientes.

En las “Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística”, que se incluyen como Documento B, se define el régimen urbanístico específico de cada una de ellas.

6.2.- Clasificación del suelo

Los terrenos del término municipal de Lasarte-Oria, incluidos los adscritos a dotaciones públicas con rango de sistema general, se integran a los efectos de su clasificación en las tres clases de suelo legalmente diferenciadas: Urbano, Urbanizable o Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

Las premisas que sustentan esa clasificación son, resumidamente, las siguientes:

- Suelo Urbano: se consideran como tales los terrenos que en atención a su actual realidad física y urbanística –tanto en lo concerniente al grado de urbanización como a la edificación existente– reúnen los requisitos establecidos al respecto en la vigente legislación urbanística. Se incluyen los

terrenos de Sistema General Viario actuales y Sistema General Ferroviario y Cauces Fluviales (río Oria). Se diferencia en atención al grado de desarrollo y a las previsiones expuestas:

* Suelo Urbano consolidado: se consideran aquellos ámbitos que bien por su desarrollo actual como por disponer de planeamiento de desarrollo o Modificación de Normas de 1.990 en fase de ejecución o tramitación no disponen en este documento de previsiones particulares.

* Suelo Urbano no consolidado: se consideran aquellos ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución expresamente delimitadas o en Áreas de Intervención Urbanística que para su desarrollo deberán contar con planeamiento pormenorizado.

La superficie total de los terrenos clasificados de ese modo es de 1.490.498 m² -25,85% del total-

- Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar: se clasifican como tales los terrenos que, sin reunir las condiciones necesarias para su consideración como urbanos, resultan afectados por las previsiones de desarrollo y crecimiento del área urbana actual definidas en este proyecto y que adquirirán las características de urbano una vez aprobado el planeamiento de desarrollo previsto y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes tras haberse realizado la correspondiente distribución de beneficios y cargas.

La superficie total de los terrenos clasificados de ese modo es 304.185 m² -5,23% del total-

- Suelo No Urbanizable: se consideran como tales la totalidad de los terrenos del municipio no integrados en ninguna de las categorías anteriores, incluyendo la reserva de suelo para la ejecución del 2º cinturón y el Parque de Plazaola.

La superficie total de los terrenos clasificados de ese modo es de 4.016.145 m² -69,11% del total-

- La superficie total del Término Municipal es de 5.810.828 m².

6.3.- Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico

A.- Régimen de asignación del aprovechamiento en Suelo Urbano

Se exponen los criterios generales adoptados para asignación y distribución de los aprovechamientos previstos desde este documento:

1.- Áreas de reparto de cargas y beneficios:

a.- Delimitación de áreas de reparto

La totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano, con excepción de aquellos a los que se hace referencia en el apartado b quedan integrados en el ámbito de:

- Las áreas de reparto AR.1-A.1, AR.2-A.14 y AR.3-A.18 expresamente delimitadas en este proyecto para las que se prevé la redacción de planeamiento pormenorizado para su desarrollo. Cada una de ellas constituye un área de reparto independiente.

- Las Unidades de Ejecución expresamente delimitadas UE.1-A.5, UE.2-A.15 y UE.3-A.15 de ejecución directa regulándose su desarrollo y determinaciones desde este documento; mientras que las UE.4-A.1 y UE.5-A.1 están incluidas en un ámbito de P.E.R.I., por tanto su configuración definitiva será concretada por ese documento. Cada una de ellas constituye un área de reparto independiente.

- Las restantes áreas de reparto no se delimitan expresamente, constituyendo cada una de ellas una parcela edificable diferenciada y por tanto un área de reparto independiente.

b.- Terrenos no incluidos en áreas de reparto

- La totalidad de los terrenos destinados a usos dotacionales con carácter de Sistema General.

- Los terrenos carentes de aprovechamiento lucrativo adscritos y vinculados a usos dotacionales con carácter de sistema local existentes, sean públicos o privados, siempre que no se hallen incluidos en áreas de reparto expresamente delimitadas.

2.- Coeficientes de ponderación:

Las Normas Subsidiarias ponderan los usos globales asignados a cada Área de Intervención Urbanística; el planeamiento pormenorizado a redactar y el posterior proyecto de gestión correspondiente ponderará las tipologías pormenorizadas resultantes.

El cálculo de los correspondientes coeficientes de ponderación se realiza teniendo en cuenta:

- La localización espacial del ámbito en el municipio.
- Los datos que nos aporta el Decreto 15/2.000 de 7 de Marzo por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y valor comprobado; valores que se consideran adecuados para tomarlos como referencia de una valoración ajustada al mercado inmobiliario del suelo.
- Los datos expuestos en la Orden de 25 de Agosto de 2.003 sobre determinación de los precios máximos de viviendas de protección oficial.

Teniendo en cuenta cada uno de los datos anteriores se concreta el cálculo de la siguiente manera:

$$P = A \times 0,20 \times 0,77$$

Siendo:

P: valor del suelo urbanizado $-\epsilon/m^2(t)$ -

A: precio máximo de vivienda de VPO $-\epsilon/m^2(u)$ -

0,20: repercusión máxima de suelo más urbanización

0,77: coeficiente de conversión entre superficie útil y construida (1/1,30)

3.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos:

a.- En las áreas de reparto que disponen de proyecto de equidistribución de cargas y beneficios y que el presente proyecto convalida expresamente, se estará a lo dispuesto en dichos proyectos en lo referente a la adjudicación y distribución del aprovechamiento urbanístico previsto entre los titulares de los terrenos y la Administración.

b.- En las restantes áreas de reparto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- En las áreas de reparto expresamente delimitadas, siempre que no se prevea actuar mediante expropiación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados será, con carácter general, el resultante de la aplicación a su superficie del 90% del aprovechamiento tipo definido en este documento, aún cuando se produzcan reajustes en el aprovechamiento lucrativo ordenado como consecuencia de modificaciones –dentro de los límites de tolerancia previstos- de las superficies de referencia para la aplicación de los índices de edificabilidad asignados o en las superficies asignadas a las fincas computables.

- En las áreas de reparto no delimitadas expresamente, siempre que no se prevea actuar mediante expropiación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados será con carácter general, el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo correspondiente.

B.- Régimen de asignación del aprovechamiento en el Suelo Urbanizable

Se exponen los criterios generales adoptados para asignación y distribución de los aprovechamientos previstos desde este documento:

1.- Áreas de reparto de cargas y beneficios:

Las áreas de reparto delimitadas coinciden con el ámbito de cada una de las Áreas de Intervención Urbanística, considerando cada una de ellas como áreas de reparto únicas e independientes.

De la misma forma, se considera que toda la superficie del ámbito es computable en el cálculo del aprovechamiento tipo.

2.- Coeficientes de ponderación:

Los criterios son los mismos que para el Suelo Urbano.

3.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos:

El aprovechamiento urbanístico previsto en las Áreas de Intervención Urbanística A.33, A.34, A.35, A.36 y A.37, será adjudicado a los propietarios integrados en las mismas y al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Así, el 90% de este aprovechamiento corresponderá a los citados propietarios y el 10% restante al Ayuntamiento.

En los proyectos en los que se especifique el reparto de cargas y beneficios de cada unidad, se asignará al Ayuntamiento la o las parcelas que le correspondan. En el caso de que se plantee ejecutar la totalidad del aprovechamiento asignado por el Planeamiento, el porcentaje asignado al Ayuntamiento y que por ley le corresponde, deberá ser adquirido con anterioridad a su ejecución.

4.- Otras consideraciones:

En la mayor parte de los ámbitos delimitados este proyecto consolida expresamente algunas de las edificaciones existentes con una cierta parcela aneja.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo e considera como norma general que el aprovechamiento edificatorio contemplado será el resultante de considerar por un lado el aprovechamiento que se asigna a las viviendas VPO juntamente con los aprovechamientos existentes –edificaciones consolidadas- y por el otro el considerar el aprovechamiento edificatorio de la totalidad de las viviendas de promoción libre, sin diferenciar tipologías.

Este criterio se adopta para que no se produzcan mayores distorsiones en el cómputo de las edificaciones consolidadas

6.4.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las NN.SS.

A.- Suelo Urbano

Este proyecto define la ordenación pormenorizada de la mayor parte de los terrenos clasificados como Suelo Urbano. De modo genérico, el desarrollo previsto en las Áreas de Intervención Urbanísticas quedan sujetos al denominado Régimen de Ejecución Directa de estas Normas Urbanísticas.

Así, con independencia que deban formularse o no Estudios de Detalle, Expedientes de distribución de beneficios y cargas y Proyectos de obras de urbanización, en todos esos casos procede la Ejecución Directa de las propuestas establecidas en este Proyecto, sin que se prevea la formulación de Planeamiento de Desarrollo alguno.

El Planeamiento de Desarrollo previsto desde este documento es el siguiente:

- A.1. Okendo: Plan Especial de Reforma Interior:
- A.14. Loidi Barren. Plan Especial de Reforma Interior.
- A.18. Cocheras: Plan Especial de Reforma Interior.

Las determinaciones precisas para cada A.I.U. se incluyen en las Normas Particulares.

B.- Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar

La ordenación pormenorizada de este tipo de terrenos será definida en el contexto del Plan Parcial a formular en desarrollo de estas NN.SS.

Se han delimitado cinco Áreas en este tipo de suelo:

- A.33. Teresategi –Industrial-
- A.34. Vaguada Goiegi –Residencial-
- A.35. Zabaleta Berri –Residencial-
- A.36. Zatarain –Residencial-
- A.37. Oria Gain –Residencial-

C.- Suelo No Urbanizable

En la mayor parte de los casos, la implantación de los usos y construcciones autorizados no requiere mayores condicionantes, pudiendo procederse a ello de forma directa, adecuándose a la normativa vigente de carácter sectorial.

Los casos particulares en este suelo son:

- Parque Plazaola: Plan Especial de Ordenación –Espacios Libres Rurales-
- 2º Cinturón: Reserva de terreno necesario para la ejecución de este vial en proyecto.

6.5.- Ejecución del Planeamiento

Este apartado se desarrolla expresamente en cada una de las fichas de cada A.I.U.

A.- Suelo Urbano

Tratándose de suelos clasificados como Suelo Urbano, este proyecto determina tanto los criterios de ejecución de las obras de urbanización como los de distribución de las cargas y de los aprovechamientos previstos en el mismo y define los proyectos a formular con ese fin.

En los Artículos 3.10 y siguientes de las Normas Urbanísticas se define el régimen general al que se ha de ajustar tanto la ejecución de las obras de urbanización como la referida equidistribución. Por su parte, las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística establecen en cada caso el correspondiente régimen específico.

Complementariamente y con carácter general, se ha de considerar que, siempre que no exista previsión alguna de otra índole o que lo contradiga, se ha de intervenir mediante expropiación a los efectos de la adquisición de terrenos destinados a dotaciones públicas, sea con rango de sistema general o local.

B.- Suelo Urbanizable

Con carácter general, la determinación del régimen de gestión y ejecución urbanística de las propuestas planteadas en terrenos y ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable se remite al planeamiento de desarrollo a formular.

En todo caso, siempre que el sistema general viario previsto lo justifique, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos destinados al mismo. En ese supuesto, de

conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, el Ayuntamiento será considerado como propietario de esos terrenos, a los efectos de la adjudicación a su favor del correspondiente aprovechamiento urbanístico.

C.- Suelo No Urbanizable

Sin perjuicio de las previsiones que a ese respecto se establezcan en el planeamiento especial que se formule en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto en este mismo proyecto como en aquellos otros que se formulen en desarrollo de las disposiciones legales vigentes.

7.- SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA DEL PROYECTO

7.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos

1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos

Se distinguen los siguientes:

- Usos residenciales
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos rurales
- Usos de comunicaciones
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de infraestructuras de servicios

2.- Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación

En lo que respecta a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como característicos, autorizados o prohibidos.

Se denomina uso característico de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que se desarrolla.

Asimismo, se considerarán como usos asimilados a un uso determinado aquellos otros usos que se identifican expresamente como tales y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que habitualmente se implantan en similares condiciones a las de aquel –por ejemplo: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales-.

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos los de servicio a los anteriores cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

La consideración de un uso como característico o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global, salvo que específicamente se señale lo contrario en la Calificación Global, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público: circulación rodada y peatonal, aparcamiento, espacios libres, equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.

3.- Contenido de los usos urbanísticos

USOS RESIDENCIALES

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda y el de residencia colectiva. Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra. Se podrá implantar este uso en todas las plantas sobre rasante de edificaciones residenciales.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendedores, jardines privados y otros similares.

Asimismo tendrán esta condición el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías; las instalaciones deportivas –piscinas, frontón, etc.- y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Los usos industriales de 1º categoría, las pensiones –hasta doce camas en total- y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m² (u) de superficie útil, se considerarán como asimilados al de vivienda.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

USOS INDUSTRIALES

Se consideran como tales las siguientes actividades:

- * Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- * Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- * Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- * Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- * Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- * Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- * Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción

fija y estable –estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con este.

* Las industrias mineras y extractivas de todo tipo que, en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.

* En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

* Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.-; garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

USOS TERCARIOS

Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- * Uso hotelero
- * Uso comercial
- * Uso de oficinas
- * Uso recreativo
- * Uso sanitario y asistencial
- * Uso terciarios diversos
- * Uso de campamentos turísticos

1.- Uso hotelero: se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera y el uso de garaje el cual sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartahoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda y como tal como uso residencial.

2.- Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos de todo tipo –al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, recogida y entrega de prendas; y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a éstos.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales las oficinas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

3.- El uso de oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

4.- Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos y las instalaciones deportivas en locales cerrados –gimnasios, piscinas y otros-, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

5.- Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

6.- Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por su ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

7.- El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio –una (1) vivienda-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Así, se excluyen del mismo, el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

USOS RURALES

Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de explotación agropecuaria
- Usos forestales

Los usos de explotación agropecuaria comprenden los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal –actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Los usos forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que no resulte, por sus características, asimilables a un uso industrial.

USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada
- Uso de aparcamiento
- Uso de garaje
- Uso de circulación peatonal

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y admisibles en la zona; y de circulación peatonal, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado y garajes de uso público. Se considerarán como de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizados por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos y los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se considerarán excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán con carácter general, como usos auxiliares de los residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario; si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que dé servicio.

USOS DE ESPACIOS LIBRES

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen –salvo excepciones singulares- los desarrollos edificatorios y no destinados a la implantación de elementos de las redes de comunicaciones –carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- Uso de espacios libres urbanos
- Uso de espacios libres rurales
- Uso de elementos territoriales

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificados situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación –plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

Asimismo se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares- necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, la zona marítimo-terrestre, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

a.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas. En ese sentido el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario a partir de la valoración del carácter lucrativo o no, de la misma. En caso contrario la actividad se tipificará como uso terciario o en su caso, residencial.

b.- Se establecen las siguientes modalidades de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente
- Uso de equipamiento deportivo
- Uso de equipamiento institucional
- Uso de equipamiento sanitario
- Uso de equipamiento asistencial
- Uso de equipamiento sociocultural
- Uso de equipamiento recreativo
- Uso de equipamiento religioso
- Uso de equipamiento de servicios públicos

- c.- El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.
- d.- El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.
- e.- El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de Correos y las Comisarías de policía que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad de otros usos así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.
- f.- El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios o similares.
- g.- El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o residencias de ancianos y personas desvalidas.
- h.- El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.
- i.- El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.
- j.- El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto y formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica y los que pudieran desarrollarse en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.
- k.- El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo como los bomberos, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros –así como los usos auxiliares correspondientes-, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.
- Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas –aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial- como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- a.- Se establecen las siguientes modalidades:
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua
 - Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales
 - Uso de infraestructuras de suministro eléctrico
 - Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización
 - Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles
- b.- El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.
- c.- El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración y las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.
- d.- El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación; y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.
- e.- El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y televisión, las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes.
- f.- El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de servicio directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo –gas oil o fuel oil- y los de gases licuados.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales. Las redes de distribución de servicios de todo tipo –agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros-, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo –gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación exclusivamente, cuando deban ocupar suelo de forma predominante y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

7.2.- Sistematización general de la Calificación Global

- a.- La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de uso global:
- A.- Zonas de Uso Residencial
 - B.- Zonas de Uso Industrial
 - C.- Zonas de Usos Terciarios
 - D.- Zonas Rurales
 - E.- Sistema General de Comunicaciones
 - F.- Sistema General de Espacios Libres
 - G.- Zonas de Equipamiento Comunitario
 - H.- Zonas de Infraestructuras de Servicios
- b.- Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en el ámbito ordenado por el siguiente proyecto son concretamente las siguientes:

A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, sean en disposición de manzana de ensanche, entre medianeras, abierta; adosada y de baja densidad o aislada; que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos.

B.- ZONAS DE USO INDUSTRIAL

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

D.- ZONAS RURALES

D.1.- Zonas Rurales de Protección Especial

D.10.- Zonas de explotaciones agrarias: Zonas en las que se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma y en su caso ampliación de las construcciones existentes y la nueva construcción de edificaciones aisladas, vinculadas en cualquier caso a los usos de explotación agropecuaria existentes. Podrán autorizarse, asimismo, las edificaciones destinadas a industrias agrarias.

D.11.- Parque Plazaola: Zonas de uso de espacios libres rurales, donde se autorizarán exclusivamente las edificaciones vinculadas a este uso.

D.12.- Zonas Forestales protegidas: Se permitirá exclusivamente el desarrollo de construcciones aisladas vinculadas a los usos forestales, en ningún caso viviendas.

D.13.- Zonas de bosques: Se delimitan zonas de especial protección de los bosques y bosquecillos existentes, en su mayor parte en riberas de regatas.

D.14.- Zonas de protección de aguas superficiales: Se delimita la zona de especial protección en las riberas de los cauces –regatas- indicadas desde el PTS correspondiente.

D.2.- Zonas rurales sin vocación de uso definida

Zonas en las que se consolida y delimita expresamente las parcelas y edificaciones aisladas destinadas exclusivamente a vivienda y otros usos autorizados, sin que consten usos agrarios.

E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.1.- REDES VIARIAS: Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las carreteras.

E.2.- REDES FERROVIARIAS: exclusivamente se permitirán edificaciones de tipología singularizada vinculadas al uso característico o a otros usos auxiliares y complementarios del mismo.

F.1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

F.2.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

Se autorizan exclusivamente las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

G.-ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que acogerán edificaciones en base a tipologías singularizadas, reguladas a través de un proyecto de ordenación específico.

H.-ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se permitirán exclusivamente construcciones adscritas o vinculadas al uso predominante.

7.3.- Sistematización general de la Calificación Pormenorizada

La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado:

- a.- Parcelas Residenciales
- b.- Parcelas Industriales
- c.- Parcelas de Uso Terciario
- d.- Zonas Rurales
- e.- Sistemas de Comunicaciones
- f.- Sistemas de Espacios Libres
- g.- Parcelas de Equipamiento Comunitario
- h.- Infraestructuras de Servicios

Los tipos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado, se desarrollan con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracterizará por un régimen específico de uso y edificación:

a.- Parcelas Residenciales

a.1.- Parcelas residenciales de ensanche

a.1.1.- Parcelas residenciales de ensanches antiguos

a.1.2.- Parcelas residenciales de nuevos ensanches

a.1.3.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos

a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva

a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta

a.3.- Parcelas residenciales de baja densidad

a.3.1.- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-

a.3.2.- Parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada

- a.4.- Parcelas residenciales de edificación aislada
- b.- Parcelas Industriales
- c.- Parcelas de Uso Terciario
- e.- Sistemas de Comunicaciones
 - e.1.- Redes Viarias
 - e.1.1.- Autopistas y autovías (S.G.)
 - e.1.2.- Carreteras interurbanas y locales (S.G./S.L.)
 - e.1.3.- Vías urbanas principales (S.G.)
 - e.1.4.- Vías urbanas (S.L.), aceras y carriles bici
 - e.1.5.- Parcelas de garaje (S.L.)
 - e.2.- Redes ferroviarias
- f.1.- Sistemas de Espacios Libres
 - f.1.1.- Espacios libres
 - f.1.2.- Espacios libres comunes
- g.- Parcelas de Equipamiento Comunitario
 - g.1.- Parcelas de equipamiento docente
 - g.2.- Parcelas de equipamiento deportivo
 - g.3.- Parcelas de equipamiento institucional
 - g.4.- Parcelas de equipamiento sanitario y asistencial
 - g.5.- Parcelas de equipamiento sociocultural y recreativo
 - g.6.- Parcelas de equipamiento religioso
 - g.7.- Parcelas de servicios públicos
- h.- Redes de Infraestructuras de Servicios
 - h.1.- Red de abastecimiento de agua
 - h.2.- Red de alcantarillado y depuración de aguas residuales
 - h.3.- Red de suministro eléctrico
 - h.4.- Red de telecomunicaciones y señalización
 - h.5.- Red de abastecimiento y distribución de gas
 - h.6.- Vertederos controlados

8.- PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS

La vigente legislación urbanística no contempla que las Normas Subsidiarias de Planeamiento deban contener, como documentos diferenciados, ni un Programa de Actuación ni un Estudio Económico Financiero.

Ahora bien, la propia eficacia de las previsiones establecidas en este proyecto, unida a la concepción vigente del derecho de propiedad, requieren o justifican la determinación, cuando menos, de unos plazos de intervención y en particular de unos criterios de priorización de las actuaciones previstas.

La gestión del desarrollo de las previsiones del planeamiento contenido en este proyecto de revisión se encuentra detallada en las Normas Particulares de cada Area de Intervención Urbanística y en cada una de las unidades en las que se divide el suelo desde este documento. La propia eficacia de las previsiones, unida a la concepción del derecho de propiedad, requieren que los sistemas de actuación e intervención de los sectores público y privado mantengan una correspondencia acorde con las necesidades y proyectos urbanísticos que desde aquí se promuevan.

Para ello, el conjunto del término municipal se ha dividido en Áreas, determinándose en cada una el sistema de gestión preferente, según las características de la propiedad o el interés general de la intervención. De igual manera y con el objetivo de no obstaculizar los desarrollos de determinadas Áreas se propone la intervención directa de la Administración en el caso de que la propia dinámica de los proyectos de obras en curso de redacción sean planteados por el propio Ayuntamiento (aparcamiento y reurbanización de Isla plaza de Zumaburu, parques de Atsobakar y Oria, reforma de la Iglesia de San Pedro, etc.) o por Diputación en el caso del 2º Cinturón de la A-8, para lo cual se delimitan ciertos Ámbitos de Expropiación vinculados a las Áreas propuestas.

La financiación de las obras del 2º Cinturón correrá a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Asimismo, la modificación del nudo de circulación previsto entre las glorietas o rotondas de Loidi-Goiegi-Sasoeta correrán a cargo del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, desarrollándose todos ellos sobre suelo de dominio público, de la misma manera que la intervención sobre la semirotonda prevista por Diputación para resolver la entrada al Area de Antxisu Bailara, que ocupa terrenos actuales de carreteras.

En cuanto al planeamiento de desarrollo previsto en este documento, éste se ajusta a las previsiones de modificaciones sustanciales del estado actual de determinadas Áreas, tanto urbanas como urbanizables, ya que en estos casos este proyecto de revisión del planeamiento no puede acometer desde el carácter general que lo caracteriza operaciones de reforma integral de ciertos ámbitos para los que se requiere, de conformidad a la legislación vigente, otros documentos de mayor precisión. En todo caso, además de los planes previstos desde este proyecto, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria podrá exigir la redacción de otra serie de documentos urbanísticos a fin de solucionar determinadas contingencias urbanísticas y/o concreciones puntuales de desarrollos urbanísticos.

El desarrollo y ejecución de las propuestas previstas en este documento se concreta en las siguientes propuestas:

1.- En Suelo Urbano, se posibilita la sustitución y/o ampliación de edificaciones subedificadas en las parcelas y edificaciones en principio consolidadas. De acuerdo a lo determinado desde las Normas Generales y especificado en cada Norma Particular, serán ejecuciones directas de las Normas, desarrollándose a través de licencia de obras y en el caso en que fuese necesario, siguiendo los criterios de los técnicos municipales, regulándose a través de un Estudio de Detalle, en el caso de tener que determinar o modificar alguna de las condiciones actuales.

2.- Unidades de Ejecución. Se proponen varias actuaciones directas de modificación de las edificaciones existentes a partir de este proyecto, para lo que se delimitan expresamente las Unidades de Ejecución correspondientes en las que se incluye el suelo necesario para realizar dicha intervención. En estos casos el suelo no ocupado por la edificación resultante se cederá al dominio público, una vez urbanizado. Su desarrollo se prevé por medio del Sistema de Compensación, para lo cual deberá presentarse el proyecto en el que se incorporarán las cesiones que correspondan al Ayuntamiento. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para fijar las definitivas alineaciones y rasantes y aquellos otros requisitos que fuesen necesarios para su desarrollo. Se delimitan cinco Unidades de Ejecución con distinta casuística, puesto que serán de Ejecución directa las "UE.1-A.5", "UE.2-A.15" y "UE.3-A.15", indicándose expresamente que estas dos últimas pueden llegar a desarrollarse conjuntamente, mientras que las dos delimitadas en el "A.1- Okendo" están incluidas en un ámbito de Plan Especial de Reforma Interior, por lo cual la delimitación y superficies exactas de estas dos unidades serán las que se recojan en el planeamiento de desarrollo.

- "UE.1-A.5"	-A.5. Gaztañaga-	2.527 m ²
- "UE.2-A.15"	-A.15. Goikale, Kale Nagusia 31	326 m ²
- "UE.3-A.15"	-A.15. Goikale, Kale Nagusia 33	184 m ²
- "UE.4-A.1"	-A.1. Okendo, Geltoki Kalea 7 y 9	397 m ²
- "UE.5-A.1"	-A.1. Okendo, Geltoki Kalea 11	292 m ²

Programa de actuación de las Unidades de Ejecución: en ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, con excepción de las incluidas en A.1 Okendo, que se incluyen en el ámbito del Plan Especial de Ordenación a redactar.

3.- Ámbitos de expropiación. Se proponen dos Ámbitos de Expropiación, intervenciones asignadas al Ayuntamiento de Lasarte-Oria: el ámbito "AE.1-A.12" se reserva a fin de obtener los terrenos necesarios para ampliar el parque de Somoto, gestión prevista en las Normas Subsidiarias de 1.990 y que no se ha llevado efectivamente a cabo, habiéndose firmado finalmente un Convenio Urbanístico cuya finalidad es obtener la parcela de Villa Mirentxu, reservándose este ámbito como expropiación en el caso de que el Convenio no prospere definitivamente. Finalmente se propone el Ámbito de Expropiación en el A.24 y que comprende los terrenos privados actualmente utilizados como huerta y pasto para incorporarlos al Sistema General de espacios libres, tal y como se planteaba en el documento de Normas de 1.990.

- AE.1-A.12.	-A.12. Mirentxu-	3.751 m ²
- AE.2-A.24	-A.24. Kaxkarro-	14.992 m ²

4.- Ámbitos con planeamiento parcial o especial. El alcance normativo y de detalle de este documento implica que no puedan ajustarse las ordenaciones de algunas de las Áreas previstas, por lo que se remite a planeamiento de desarrollo para que puedan concretarse las determinaciones de carácter general expresadas en este proyecto y que deberán ser consensuadas entre las partes implicadas en cada Área para efectuar la justa equidistribución de cargas y beneficios. Se propone la

redacción de tres Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) en Suelo Urbano, cinco Planes Parciales (P.P.) en Suelo Urbanizable y un Plan Especial de Ordenación (P.E.O.) en Suelo No Urbanizable.

- 1.- P.E.R.I.- A.1. Okendo
- 2.- P.E.R.I.- A.14. Loidi Barren
- 3.- P.E.R.I.- A.18. Cocheras
- 4.- P.P.- A.33. Teresategi
- 5.- P.P.- A.34. Vaguada Goiegi
- 6.- P.P.- A.35. Zabaleta berri
- 7.- P.P.- A.36. Zatarain
- 8.- P.P.- A.37. Oria Gain
- 9.- P.E.O. Parque Plazaola

Programa de actuación: el plazo para la formulación, presentación y aprobación de los proyectos se fija en:

- Plan Especial de Reforma Interior:
 - 1.- dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del presente Documento.
 - 2.- dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del presente Documento.
 - 3.- un (1) año a partir de la aprobación definitiva del presente Documento.
- Plan Parcial:
 - 4.- seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Documento, debiendo contar en cualquier caso con el proyecto de ejecución del 2º Cinturón, cuya disposición será imprescindible para la formulación del Plan Parcial de Teresategi.
 - 5, 6, 7 y 8.- seis (6) a partir de la aprobación definitiva del presente Documento.
- Plan Especial de Ordenación: seis (6) años a partir de la aprobación definitiva del presente Documento.

Áreas de Reparto. Dentro de las Areas con planeamiento parcial o especial delimitadas en este documento y a fin de garantizar el reparto de cargas y beneficios entre las parcelas y propietarios afectados por la ordenación, se han previsto una serie de Areas de Reparto que son las siguientes:

En Suelo Urbano: el planeamiento pormenorizado deberá ajustar expresamente tanto la delimitación propuesta como las superficies exactas de los ámbitos delimitados

- AR.1-A.1	-A.1. Okendo-	18.601 m ²
- AR.2-A.14	-A.14. Loidi Barren-	48.067 m ²
- AR.3-A.18	-A.18. Cocheras-	50.892 m ²

En Suelo Urbanizable:

- AR.4-A.33	-A.33. Teresategi-	31.096 m ²
- AR.5-A.34	-A.34. Vaguada Goiegi-	92.088 m ²
- AR.6-A.35	-A.35. Zabaleta Berri-	75.871 m ²
- AR.7-A.36	-A.36. Zatarain-	81.719 m ²
- AR.8-A.37	-A.37. Oria Gain-	23.411 m ²

Las áreas de reparto en Suelo Urbanizable se hacen coincidir expresamente con la delimitación de las Áreas de Intervención Urbanística. En estos ámbitos existen una serie de edificaciones que se consolidan con una determinada parcela ligada a ellas por lo cual habiendo realizado un estudio necesariamente aproximado de la realidad parcelaria –tanto en lo que se refiere a superficies como a gráficos- se aporta aquí una relación de las parcelas consolidadas en cada ámbito delimitado. Todos estos datos deberán necesariamente ser contrastados y pormenorizados por el correspondiente planeamiento de desarrollo a redactar:

- AR.5-A.34.- Vaguada Goiegi-

Edificaciones y parcelas ligadas consolidadas:

1.- Gure Ametsa Etxea. Hernani Bidea 1	698 m ² (p)/ 224 m ² (t)- 1 viv.
2.- Itxaro Enea Etxea. Hernani Bidea 3	1.657 m ² (p)/ 274 m ² (t)- 3 viv.
3.- Aizetxu Baserria. Hernani Bidea 5	2.201 m ² (p)/ 440 m ² (t)- 2 viv.
4.- Aizetxu. Hernani Bidea 7	1.842 m ² (p)/180 m ² (t)- 1 viv.
5.- Lauaxeta Etxea. Hernani Bidea 9	1.966 m ² (p)/ 138 m ² (t)- 1 viv.
6.- Subestación Iberdrola. Hernani Bidea s/n	1.729 m ² (p)

- AR.6-A.35.- Zabaleta Berri

Edificaciones y parcelas ligadas consolidadas:

1.- Zabaleta Baserria. Larrekoetxe Bidea 2	1.800 m ² (p)/ 410 m ² (t)- 1 viv.
2.- Gure Pakea Etxea. Hernani Bidea 2	2.008 m ² (p)/ 270 m ² (t)- 1 viv.
3.- Mirentxu Enea y Herkide Etxea. Illarraltzueta Bidea 1 y 3	2.912 m ² (p)/ 633 m ² (t)- 4 viv.
4.- Oinarri Etxea. Illarraltzueta Bidea 3	2.036 m ² (p)/ 385 m- 1 viv.
5.- Goikoetxea. Illarraltzueta Bidea 7	1.756 m ² (p)/ 709 m ² (t)- 2 viv.
6.- Arrikarte Etxea. Illarraltzueta Bidea 9	1.414 m ² (p)/ 140 m ² (t) –1 viv.

- AR.7-A.36.- Zatarain

Edificación y parcela ligada consolidada:

1.- Bista Alai. San Francisco 26	667 m ² (p)/ 190 m ² (t)- 2 viv.
----------------------------------	--

5.- Actuaciones de carácter general propuestas por este planeamiento

A continuación se exponen el conjunto de intervenciones de carácter general más destacadas en las que la intervención del Ayuntamiento de Lasarte-Oria es primordial para llevarlas a efecto:

REDES VIARIAS Y APARCAMIENTOS

- Proyecto y ejecución del 2º Cinturón. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Proyecto y ejecución del vial y accesos a Lasarte-Oria desde Loidi-Goiegi: Modificación del trazado actual y nueva glorieta. Reposición de la zona deportiva y espacios libres afectados.
- Glorieta de acceso Norte de Sasoeta, reestructurando el viario para acceder a Goiegi, resolviéndose conjuntamente con el vial anterior.
- Vial alternativo a Kale Nagusia, en parte paralelo al río Oria-Cocheras-Zumaburu.
- Acceso a Rekalde, ampliando y regularizando el trazado actual y mejorando el ramal de entrada por el Oeste.
- Ampliación del carril de entrada desde la Autovía CN-1 desde el Sur (Antxisu Bailara) a fin de conseguir una minoración de la velocidad.
- Nudo Etxe-Luze de entrada a Casas Obreras y Antxisu Bailara. Diputación Foral de Gipuzkoa.

- Regularización de Kale Nagusia en su totalidad, ordenando los aparcamientos en superficie. Eliminación del paso subterráneo entre Goikale y Zumaburu.
 - Regularización del “camino del casero” (enlace entre Arrambide y Azkorte Bidea).
 - Nuevo acceso a la urbanización de Monte Brunet desde Azkorte Bidea a la altura del vivero municipal hasta el acceso actual; vial público que resuelve igualmente el acceso a Oria Gain.
 - Mejora de Illarraltzueta Bidea. Desde el caserío del mismo nombre hasta el Cementerio como itinerario rural.
 - Control de la velocidad de circulación de los vehículos en las zonas habitadas, mejorando en la misma actuación los espacios e itinerarios peatonales.
-
- A.3.Ensanche: Reestructuración del viario, posibilitando el doble sentido de Geltoki Kalea y ordenación de aparcamientos en superficie.
 - A.8.Deportivo Michelín: Ejecución de aparcamiento bajo las pistas existentes junto a la calle Blas de Lezo, dando servicio al Ensanche.
 - A.9.Atsobakar: Vial paralelo al ferrocarril desde Atsobakar Kalea hasta la rotonda como nueva salida de la ciudad.
 - A.11.Urbarte: Reestructuración del viario del ámbito con apertura del vial entre Atsobakar Kalea y la rotonda y ejecución de vial en fondo de saco al borde del Parque Atsobakar.
 - A.13.Sasoeta: Reestructuración del tráfico en Buruntza Kalea aconsejando el doble sentido de esta calle y regularizando los aparcamientos no regularizados en Sasoeta Ibilbidea.
 - A.14.Loidi Barren –P.E.R.I.-: Apertura del vial de conexión entre Kale Nagusia y Beko Errota Kalea y remodelación del viario general y aparcamientos en superficie. Edificio de aparcamientos en la zona del antiguo cementerio. Vial de coexistencia Goikale 1 a 7.
 - A.15.Goikale: Vial de coexistencia Goikale 1-7 con ampliación de aceras y vial rodado de 3,50 m.
 - A.17.Zumaburu: Reestructuración del viario, posibilitando el doble sentido en Zumaburu Kalea. Aparcamiento subterráneo en Isla Plaza.
 - A.18.Cocheras –P.E.R.I.-: Ordenación del viario tal como se describe en la Norma Particular y se grafía en los Planos de Ordenación con carácter meramente indicativo..
 - A.25.Oztaran: Reestructuración del viario de la zona, organizando los aparcamientos en superficie. Prolongación del vial San Francisco Kalea en el tramo que finaliza en fondo de saco, abriendo un carril de sentido único a través del actual parque.
 - A.26.Bitarte: Posibilidad de construcción de edificio de garajes en la parcela de equipamiento comunitario para dar servicio a las Áreas colindantes.
 - A.31.Oria: Vial de borde de río y paseo peatonal.
 - A.34.Vaguada Goiegi –P.P.-: Vial desde Buenos Aires Kalea hasta la glorieta de Goiegi.
 - A.35. Zabaleta Berri –P.P.-: Ampliación de Hernani Bidea y Larrekoetxe Bidea.
 - A.36.Zatarain –P.P.-: Ejecución de vial como continuación de San Francisco Kalea. Ampliación de Urnieta Bidea y viario nuevo de Kaxkarro.

ESPACIOS LIBRES

- Ejecución del Paseo del borde del río en su totalidad, incluida la actuación a desarrollar en Zumaburu.
- Desarrollo de los itinerarios peatonales necesarios para la conexión de los distintos parques y espacios libres a nivel general.
- A.1.Okendo –P.E.R.I.-: Ordenación del parque de las Brígidas. Ampliación y urbanización de la Plaza Okendo y peatonalización de Geltoki Kalea, integrando este espacio a la nueva plaza.

- A.12.Mirentxu: Ampliación del parque Somoto con la incorporación de los terrenos de Villa Mirentxu. Ejecución de acera y nuevos accesos al parque desde Donostia Etorbidea
- A.14.Loidi Barren –P.E.R.I.-: Ordenación del parque junto al polideportivo. Espacios libres y pistas deportivas en la zona del antiguo cementerio. Plaza en Adarra Kalea y consecución de antepuertas de la Iglesia de San Pedro
- A.17.Zumaburu: Ordenación de espacios libres y peatonales en las actuales Andapa y Ganbo Kalea. Ejecución de la cubrición del paseo del río a la altura de los soportales.
- A.18.Cocheras –P.E.R.I.-: Ejecución del parque. Ordenación de espacios libres y peatonales grafiados con carácter indicativo en los planos de ordenación.
- A.19.Goiegi: Ordenación del parque Goiegi, conjuntamente con los espacios libres y deportivos de la colindante A.20.Instituto.
- A.20.Instituto: Ordenación de los espacios libres integrados con los procedentes de A.19.Goiegi.
- A.24.Kaxkarro: Ordenación del espacio libre, conectándolo mediante itinerarios peatonales con Ladera Oztaran y Parque Plazaola.
- A.34.Vaguada Goiegi –P.P.-: Espacios libres integrándolos en Parque Goiegi.
- A.36.Zatarain –P.P.-: Ordenación del Parque Ladera Oztaran comunicándolo con el existente en la zona de Loidi y el que se desarrollará en Kaxkarro como unión con Parque Plazaola.
- Parque Plazaola –P.E.O.-: Ordenación de este gran Parque Rural de servicio al municipio. Apertura del “camino del casero” como vial rodado, acondicionando aparcamientos.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- A.1.Okendo –P.E.R.I.-: Proyecto y ejecución del edificio del Ayuntamiento como ampliación del actual, integrando el conjunto. Frontón como remate del parque de las Brígidas en sustitución del actual.
- A.12.Mirentxu: Rehabilitación de Villa Mirentxu con un uso a determinar por el Ayuntamiento.
- A.14.Loidi Barren –P.E.R.I.-: Construcción del nuevo ambulatorio a cargo de los titulares de derechos del A.1.Okendo.
- A.18.Cocheras –P.E.R.I.-: Ordenación de edificio de equipamiento genérico a determinar.
- A.20.Instituto: Ejecución de frontón junto al viejo depósito junto a Buenos Aires Kalea, a cargo de los titulares del A.35.Zabaleta Berri.
- A.34.Vaguada Goiegi –P.P.-: Equipamiento deportivo junto a Hernani Bidea.
- A.35.Zabaleta Berri –P.P.-: Ejecución de frontón descrito en A.20. Cesión de locales para equipamiento comunitario.

OTRAS ACTUACIONES

- A.17.Zumaburu: Propiciar el acondicionamiento de los soportales de los edificios con frente al río como usos auxiliares de vivienda.
- A.35.Zabaleta Berri –P.P.-: Ejecución de depósito de aguas en la zona Este del Área.

9.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

9.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% SUPERFICIE TOTAL
SUELO URBANO	1.490.498	25,65
SUELO URBANIZABLE	304.185	5,23
SUELO NO URBANIZABLE	4.016.145	69,11
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	5.810.828	100,00

9.2.- ZONIFICACIÓN GLOBAL

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% SUPERFICIE TOTAL
A. RESIDENCIAL	1.053.979	18,14
B. INDUSTRIAL	249.869	4,18
D.10 ZONAS R.P.E. –EXPLOTACIONES AGRARIAS	2.160.332	37,18
D.11 ZONAS R.P.E. –PARQUES RURALES-	212.084	3,65
D.12 ZONAS FORESTALES PROTEGIDAS	1.051.977	18,10
D.13 ZONAS R.P.E. –BOSQUES-	(1)	(1)
D.14 ZONAS PROTECCIÓN CAUCES FLUVIALES	(1)	(1)
D.2 ZONAS RURALES SIN VOCACIÓN DE USO DEFINIDA	593.495	10,13
E.1 REDES VIARIAS	(2) 244.566	4,21
E.2 REDES FERROVIARIAS	4.021	0,07
F.1 ESPACIOS LIBRES	52.319	0,90
F.2 CAUCES FLUVIALES	88.120	1,52
G ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	107.066	1,84
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	5.810.828	100,00

ZONAS R.P.E.; ZONAS RURALES DE PROTECCIÓN ESPECIAL

(1) La superficie de las zonas rurales de protección especial –bosques- se contabiliza en la de las diversas zonas “D” diferenciadas en Suelo No Urbanizable.

(2) 50.968 m² corresponden al 2º Cinturón en Suelo No Urbanizable

9.3.- ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

A.I.U.	A Residen.	B Industrial	E.1 Viario	E.2 Ferrov.	F.1 Esp. libres	F.2 C. fluvial	G Equipam.	TOTAL
1. Okendo	34.207	-	1.338	-	-	-	-	35.545
2. Urdaneta	5.881	-	668	-	-	-	-	6.549
3. Ensanche	65.884	-	2.993	-	-	-	-	68.877
4. Iñigo de Loyola	13.766	-	289	-	-	-	-	14.055
5. Gaztañaga	2.527	-	290	-	-	-	-	2.817
6. Michelin 1	-	52.705	1.259	-	-	-	-	53.964
7. Michelin 2	-	23.249	820	-	-	-	-	24.069
8. Deport. Michelin	-	-	690	-	-	-	21.015	21.705
9. Atsobakar	-	-	-	-	40.613	-	-	40.613
10. Rekalde	-	29.355	-	-	-	-	-	29.355
11. Urbarte	41.312	-	-	-	-	-	-	41.312
12. Mirentxu	-	-	-	-	-	-	37.097	37.097
13. Sasoeta	46.572	-	678	-	-	-	-	47.250
14. Loidi Barren	103.870	-	7.562	-	-	-	-	111.432
15. Goikale	8.943	-	1.763	-	-	-	-	10.706
16. Villas	26.204	-	2.743	-	-	-	-	28.947
17. Zumaburu	45.258	-	1.564	-	-	-	-	46.822
18. Cocheras	64.802	-	1.938	-	-	-	-	66.740
19. Goiegi	34.400	-	-	-	-	-	-	34.400
20. Instituto	-	-	-	-	-	-	23.142	23.142
21. Zabaleta-Goiegi	14.367	-	634	-	-	-	-	15.001
22. Zabaleta	30.625	-	2.208	-	-	-	-	32.833
23. Loidi	32.677	-	204	-	-	-	-	32.881
24. Kaxkarro	-	-	766	-	-	-	25.812	26.578
25. Oztaran	73.953	-	1.980	-	-	-	-	75.933
26. Bitarte	63.216	-	1.344	-	-	-	-	64.560
27. Basaundi Bailara	11.087	-	667	-	-	-	-	11.754
28. Oria Norte	4.336	-	-	-	-	-	-	4.336
29. Casas Obreras	50.963	-	4.067	-	-	-	-	55.030
30. Antxisu Bailara	17.746	-	1.406	-	-	-	-	19.152
31. Oria	-	73.739	5.048	-	-	-	-	78.787
32. Brunet	-	32.725	4.919	-	-	-	-	37.644
TOTAL S.U.	792.596	211.773	47.838	-	40.613	-	107.066	1.119.886
33. Teresategi	-	31.096	-	-	-	-	-	31.096
34. Vaguada Goiegi	92.088	-	-	-	-	-	-	92.088
35. Zabaleta Berri	75.871	-	-	-	-	-	-	75.871
36. Zatarain	70.013	-	-	-	11.706	-	-	81.719
37. Oria Gain	23.411	-	-	-	-	-	-	23.411
TOTAL S.UR.	261.383	31.096	-	-	11.706	-	-	304.185
TOTAL A.I.U.	1.053.979	242.869	47.838	-	52.319	-	107.066	1.504.071
S.G.V.-1. N-1	-	-	193.598	-	-	-	-	193.598
S.G.V.-2. Acceso.	-	-	5.621	-	-	-	-	5.621
S.G.V.-3. V. Goi	-	-	39.865	-	-	-	-	39.865
S.G.F.- Tren	-	-	-	4.021	-	-	-	4.021
S.G.C.F.- Río	-	-	-	-	-	88.120	-	88.120
TOTAL S.U.	-	-	239.084	4.021	-	88.120	-	331.225
S.G.V.-4. 2º Cint.	-	-	50.968	-	-	-	-	50.968
S.G.E.L.- Plazaola	-	-	-	-	212.084	-	-	212.084
TOTAL S.N.U.	-	-	50.968	-	212.084	-	-	263.052
TOTAL S.G.	-	-	290.052	4.021	212.084	88.120	-	594.277
TOTALES	1.055.963	242.869	337.890	4.021	264.403	88.120	107.066	2.098.348

9.4.- USOS RESIDENCIALES.- Parcelas “a”

A.I.U.	VIVIENDAS EXISTENTES- Nº					VIVIENDAS NUEVAS- Nº					DENS. Viv/Ha	TOTAL
	a.1	a.2	a.3.1	a.3.2	a.4	a.1	a.2	a.3.1	a.3.2	a.4		
1. Okendo	50	-	-	-	-	(a) 15	200	-	-	-	74,55	265
2. Urdaneta	138	-	-	-	-	(a) 7	-	-	-	-	221,41	145
3. Ensanche	678	854	-	-	-	-	-	-	-	-	222,43	1.532
4. Iñigo de Loyola	172	82	-	-	-	-	-	-	-	-	180,72	254
5. Gaztañaga	-	-	-	-	-	93	-	-	-	-	330,14	93
11. Urbarte	-	492	-	-	-	-	-	-	-	-	119,09	492
13. Sasoeta	-	562	-	-	-	-	-	-	-	-	115,07	562
14. Loidi Barren	-	1.012	-	-	-	(a) 44	232	-	-	-	115,18	1.288
15. Goikale	201	40	-	-	-	(a) 8	-	-	-	-	232,58	249
16. Villas	-	150	64	-	-	-	-	-	-	-	73,93	214
17. Zumaburu	-	1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	221,48	1.037
18. Cocheras	-	-	-	-	-	840	-	-	-	-	125,86	840
19. Goiegi	-	-	48	-	26	-	-	-	-	-	21,51	74
21. Zabaleta-Goi	-	-	-	32	3	-	-	-	-	-	23,33	35
22. Zabaleta	-	-	106	-	12	-	-	-	-	-	35,94	118
23. Loidi	-	-	-	30	1	-	-	-	-	-	9,43	31
25. Oztaran	-	435	-	-	26	-	-	-	-	-	60,71	461
26. Bitarte	-	171	-	-	45	-	-	-	-	-	33,46	216
27. Basaundi B.	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	133,57	157
28. Oria Norte	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	83,03	36
29. Casas Obreras	-	209	-	-	-	-	-	-	-	-	37,98	209
30. Antxisu B.	-	-	-	24	14	-	-	-	-	-	19,84	38
TOTAL S.U.	1.239	5.201	254	86	127	1.007	432	-	-	-	-	8.346
34. Vaguada Goi	-	-	-	-	8	-	-	126	56	14	22,15	204
35. Zabaleta Berri	-	-	-	-	10	-	-	176	64	15	34,93	265
36. Zatarain	-	-	-	-	2	-	-	192	-	32	27,66	226
37. Oria Gain	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	16,65	38
TOTAL S.UR.	--	-	-	-	20	-	-	494	120	99	-	733
TOTALES	1.239	5.201	254	86	147	1.007	432	494	120	99		9.079
					6.927					2.152		

- a.1.- Parcelas residenciales de ensanche –ensanches antiguos, nuevos ensanches y asentamientos residenciales antiguos-
- a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta
- a.3.1.- Parcelas residenciales de edificaciones de bajo desarrollo –comunes-
- a.3.2.- Parcelas residenciales de edificaciones unifamiliares adosadas
- a.4.- Parcelas residenciales de edificación aislada

- No se contabilizan las posibles viviendas nuevas, que resulten de la implantación del uso de vivienda en locales de plantas bajas de edificaciones consolidadas.

- No se consideran las posibles sustituciones en el resto de edificaciones, ni las posibles producto de divisiones en viviendas existentes.

- (a) Incremento en el número de viviendas en los casos de sustituciones en parcelas incluidas expresamente en Unidades de Ejecución y parcelas claramente subedificadas –74 viviendas-

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, existentes y en proyecto

A.I.U.	Viviendas existentes o previstas- Nº	Viviendas en proyecto- Nº
A.4 Iñigo de Loyola	52	-
A.14 Loidi Barren	-	84
A.18 Cocheras	-	336
A.19 Goiegi	48	-
A.26 Bitarte	102	-
A.28 Oria Norte	36	-
A.29 Casas Obreras	209	-
A.30 Antxisu Bailara	23	-
A.34 Vaguada Goiegi	-	126
A.35 Zabaleta Berri	-	168
A.36 Zatarain	-	100
TOTALES	470	814
		1.284

9.5.- USOS INDUSTRIALES- Parcelas "b"

A.I.U.	Aprovechamientos consolidados m²(t)	Aprovechamientos nuevos m²(t)
A.6 Michelín 1	51.330	-
A.7 Michelín 2	8.753	-
A.10 Rekalde	28.456	-
A.31 Oria	58.071	-
A.32 Brunet	22.270	-
A.33 Teresategi	-	29.300
TOTALES	168.880	29.300
		198.180

9.6.- USOS TERCARIOS- Parcelas "c"

A.I.U.	Aprovechamientos consolidados m²(t)	Aprovechamientos nuevos m²(t)
A.13 Sasoeta	2.878	1.508
A.23 Loidi	959	200
A.25 Oztaran	4.926	-
A.32 Brunet	4.597	-
TOTALES	13.360	1.708
		15.068

9.7.- ESPACIOS LIBRES- Zonas “f”

A.I.U.	EXISTENTES- m ²	NUEVOS- m ²	TOTAL	Estándar m ² /viv.
A.1. Okendo	3.800	8.200	12.000	45,28
A.2. Urdaneta	-	-	-	-
A.3. Ensanche	4.248	-	4.248	2,77
A.4. Iñigo de Loyola	1.728	-	1.728	6,80
A.5. Gaztañaga	-	-	-	-
A.6. Michelin 1	-	-	-	Industrial
A.7. Michelin 2	-	-	-	Industrial
A.8. Dep. Michelin	-	-	-	Equipamiento
A.9. Atsobakar	31.786	-	31.786	Espacio libre
A.10. Rekalde	-	-	-	Industrial
A.11. Urbarte	11.862	-	11.862	24,11
A.12. Mirentxu	5.078	3.567	8.645	Equipamiento
A.13. Sasoeta	10.008	-	10.008	17,81
A.14. Loidi Barren	6.910	11.500	18.410	14,80
A.15. Goikale	-	-	-	-
A.16. Villas	-	-	-	-
A.17. Zumaburu	4.379	5.109	9.488	9,15
A.18. Cocheras	-	12.414	12.414	14,78
A.19. Goiegi	14.621	-	14.621	197,58
A.20. Instituto	-	8.948	8.948	Equipamiento
A.21. Zabaleta-Goiegi	-	-	-	-
A.22. Zabaleta	925	-	925	7,84
A.23. Loidi	5.713	-	5.713	184,29
A.24. Kaxkarro	-	14.992	14.992	Equipamiento
A.25. Oztaran	9.128	-	9.128	19,80
A.26. Bitarte	18.798	-	18.798	87,03
A.27. Basaundi Bailara	781	-	781	4,97
A.28. Oria Norte	-	-	-	-
A.29. Casas Obreras	1.665	-	1.665	7,97
A.30. Antxisu Bailara	3.016	-	3.016	79,37
A.31. Oria	-	-	-	Industrial
A.32. Brunet	8.411	-	9.411	Industrial
TOTAL S.U.	142.857	64.730	207.587	25,00
A.33. Teresategi	-	3.000	3.000	Industrial
A.34. Vaguada Goiegi	-	11.600	11.600	56,86
A.35. Zabaleta Berri	-	4.500	4.500	16,98
A.36. Zatarain	-	15.506	15.506	68,61
A.37. Oria Gain	-	1.000	1.000	26,32
TOTAL S.UR.	-	35.606	35.606	54,03
Parque Plazaola (S.G.)	-	212.084	212.084	Espacio libre
TOTALES	142.857	312.420	455.277	50,15

- Espacios libres locales y parques:

* En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 243.193 m² (S.G./S.L.)

* En Suelo No Urbanizable: Parque Plazaola, accesible a través de itinerarios peatonales desde todo el municipio, con una superficie de 212.084 m² (S.G.)

* Estándar: . 26,58 m²/viv. considerando únicamente los provenientes de Suelo Urbano y Urbanizable –10,04 m²/hab.-

. 50,06 m²/viv. considerando la totalidad de espacios libres –18,92 m²/hab.-

. 18,00 m²/viv. Reglamento de Planeamiento

- Sistema general de espacios libres –Parques-; se consideran:

* En Suelo Urbano y Urbanizable: Okendo, Atsobakar, Mirentxu, Goiegi (incluye como una unidad los espacios libres de A.19 Goiegi, A.20 Instituto y A.34 Vaguada Goiegi), Cocheras y Zatarain; con una superficie de 155.520 m² (S.G.).

* En Suelo No Urbanizable: Parque Plazaola, con una superficie de 212.084 m² (S.G.).

* Estándar: . 4,83 m²/hab. considerando únicamente los provenientes de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable –17,21 m²/viv.-

. 13,70 m²/hab. considerando la totalidad de espacios libres de sistema general –36,26 m²/viv.-

. 5,00 m²/hab. Ley del Suelo

9.8.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- Parcelas“g”

A.I.U.	USO	EXISTENTES m²(t)	NUEVOS m²(t)	TOTAL
SUELO URBANO				
A.1. Okendo	g.3- Instituc.- Ayuntamiento	1.164	2.590	3.754
A.2. Urdaneta	No hay	-	-	-
A.3. Ensanche	g.1- Docente- REM Ikast.	2.898	-	2.898
A.4. Iñigo de Loyola	g.5- Socio cult.- Casa Cult.	4.034	-	4.034
A.5. Gaztañaga	No hay	-	-	-
A.6. Michelin 1	No hay- Industrial	-	-	-
A.7. Michelin 2	No hay- Industrial	-	-	-
A.8. Dep. Michelin	g.2- Deportivo- g.5- social	21.015 m²(p)	-	21.015 m²(p)
A.9. Atsobakar	No hay- Espacio libre	-	-	-
A.10. Rekalde	No hay- Industrial	-	-	-
A.11. Urbarte	No hay	-	-	-
A.12. Mirentxu	g.1- Docente- Pablo Garai. g.3- Instituc.- INEM g.4- Asistec.- Residencia g.0- No deter.- Mirentxu	3.867 6.495 3.617	748	14.727
A.13. Sasoeta	No hay	-	-	-
A.14. Loidi Barren	g.1- Docente- Ik. Sasoeta g.2- Deportivo- Polideportivo g.4- Sanitario- Ambulatorio g.6- Religioso- Iglesia g.7- Servicios- Telefónica g.0- No deter.- Joakina Enea	3.184 3.450 1.037 622 527	4.000 4.000	16.820
A.15. Goiegi	No hay	-	-	-
A.16. Villas	No hay	-	-	-
A.17. Zumaburu	g.1- Docente g.5- Socio cultural g.6- Religioso	2.687 718 650	-	4.055
A.18. Cocheras	g.0- No determinado	-	4.200	4.200
A.19. Goiegi	No hay	-	-	-
A.20. Instituto	g.1- Docente- Instituto g.2.- Frontón	3.314	4.112 m²(p)	3.314 4.112 m² (p)
A.21. Zabaleta-Goiegi	No hay- Residencial	-	-	-
A.22. Zabaleta	No hay- Residencial	-	-	-
A.23. Loidi	No hay- Residencial	-	-	-
A.24. Kaxkarro	g.1- Docente- Kaxkarro	2.898	-	2.898
A.25. Oztaran	g.1- Docente- Oztaran	3.771	-	3.771
A.26. Bitarte	g.0- No determinado	-	2.347 m²(p)	2.347 m²(p)
A.27. Basaundi Bailara	No hay- Residencial	-	-	-
A.28. Oria Norte	No hay- Residencial	-	-	-
A.29. Casas Obreras	g.2- Deportivo g.6- Religioso	1.135 310	-	1.135 310
A.30. Antxisu Bailara	No hay- Residencial	-	-	-
A.31. Oria	No hay- Industrial	-	-	-
A.32. Brunet	No hay- Industrial	-	-	-
SUELO URBANIZABLE				
A.33. Teresategi	No hay- Industrial	-	-	-
A.34. Vaguada Goiegi	g.2- Deportivo	-	(1) 3.100 m²(p)	(1) 3.100 m²(p)
A.35. Zabaleta Berri	g.0- No determinado	-	(1) 350 m²(t)	(1) 350 m²(t)
A.36. Zatarain	g.2- Deportivo	-	(1) 1.200 m²(p)	(1) 1.200 m²(p)
A.37. Oria Gain	No hay	-	-	-

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- Parcelas“g”.- Superficies y estándares

A.I.U.	EQUIPAMIENTO EXISTENTE					EQUIP. PROYECTO	
	g.1.- Docente		g.2.- Depor. m ² (p)	g.5.- Social m ² (t)	Otros m ² (t)	g.2.- Depor. m ² (p)	g.5.- Social m ² (t)
	m ² (p)	m ² (t)					
A.1 Okendo	-	-	-	-	1.164	600	2.590
A.2 Urdaneta	-	-	-	-	-	-	-
A.3 Ensanche	2.529	2.898	-	-	-	-	-
A.4 Iñigo de L	-	-	-	4.034	-	-	-
A.5 Gaztañaga	-	-	-	-	-	-	-
A.6 Michelín 1	-	-	-	-	-	-	-
A.7 Michelín 2	-	-	-	-	-	-	-
A.8 Dep. Michel	-	-	21.705	3.580	-	-	-
A.9. Atsobakar	-	-	3.500	-	-	-	-
A.10 Rekalde	-	-	-	-	-	-	-
A.11 Urbarte	-	-	-	-	-	-	-
A.12 Mirentxu	8.803	3.867	-	-	10.860	-	-
A.13 Sasoeta	-	-	-	-	-	-	-
A.14 Loidi Barr	11.188	3.761	2.924	-	1.659	4.000	-
A.15 Goikale	-	-	-	-	-	-	-
A.16 Villas	-	-	-	-	-	-	-
A.17 Zumaburu	1.180	2.687	-	718	650	-	-
A.18 Cocheras	-	-	-	-	-	-	4.200
A.19 Goiegi	-	-	-	-	-	-	-
A.20 Instituto	8.475	3.314	-	-	-	4.112	-
A.21 Zabaleta-G	-	-	-	-	-	-	-
A.22 Zabaleta	-	-	-	-	-	-	-
A.23 Loidi	-	-	-	-	-	-	-
A.24 Kaxkarro	9.187	2.898	-	-	-	-	-
A.25 Oztaran	7.724	3.771	-	232	-	-	-
A.26 Bitarte	-	-	-	1.350	-	-	-
A.27 Basaundi	-	-	-	-	-	-	-
A.28 Oria Norte	-	-	-	-	-	-	-
A.29 Casas Obr	-	-	1.135	-	310	-	-
A.30 Antxisu B	-	-	-	-	-	-	-
A.31 Oria	-	-	-	-	-	-	-
A.32 Brunet	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL S.U.							
A.33 Teresategi	-	-	-	-	-	-	-
A.34Vaguada G	-	-	-	-	-	(1) 3.100	-
A.35 Zabaleta B	-	-	-	-	-	-	(1) 350
A.36 Zatarain	-	-	-	-	-	(1) 1.200	-
A.37 Oria Gain	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL S.UR.							
TOTALES	TIPO EQUIPAMIENTO		Equipamiento existente		Equipamiento proyecto		Estándar Reglamento
			Superficie	Estándar	Superficie	Estándar	
	g.1.- Equipamiento docente		49.086 m ² (p)	7,09	49.086 m ² (p)	5,43	16 m ² (p)/viv.
	g.2.- Equipamiento deportivo		29.264 m ² (p)	4,22	41.676 m ² (p)	4,61	8 m ² (p)/viv.
g.5.- Equipamiento social		9.914 m ² (t)	1,43	17.054 m ² (t)	1,89	6 m ² (t)/viv.	

(1) Previsiones efectuadas desde este Documento. El planeamiento de desarrollo reservará estas superficies, en cualquier caso cumpliendo los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento

Donostia- San Sebastián, Mayo de 2.004

Por GURBAIN, S.L.

Rpte: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arquitecto

Colaboradores:

ANA CRESPO AMADO, Arquitecto

PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arquitecto

JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA, Abogado