

9.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

9.1.- INTRODUCCIÓN

En las Normas Subsidiarias ahora en revisión, la gestión del suelo queda regulada en un primer escalón por la clasificación del suelo, la cual ya presupone un régimen de actuación urbanística, que en el caso del suelo clasificado como “Urbanizable” implica de forma inherente al mismo la obligatoriedad de gestionarlo mediante la redacción de Planes Parciales.

Asimismo, la sistemática de calificación del suelo establecida, asimilando en esta categoría la delimitación de “zonas” y “sistemas generales”, conlleva, en aplicación de lo establecido en la legislación vigente, la gestión de los “sistemas generales” mediante el sistema de expropiación y su desarrollo por medio de Planes Especiales.

Por otra parte, en suelo urbano se delimitan los ámbitos en los que debe realizarse algún tipo de planeamiento previo a la concesión de licencias. En principio la división territorial en “Áreas Urbanísticas” no supone una identificación directa entre sus ámbitos y aquéllos objeto de algún tipo de planeamiento. Como criterio general se trata de evitar la redacción de planeamiento subordinado, ya que la definición de las actuaciones era tal que permitía en principio la actuación directa por solares con la presentación a licencia de los proyectos de ejecución.

Sin embargo, en los supuestos de indeterminación de las condiciones en que se debían desarrollar algunas zonas, así como cuando se hacía indispensable proceder a reparcelaciones urbanísticas con el objeto de garantizar un reparto de cargas y beneficios de la ordenación planteada, se hizo necesario la remisión a algún tipo de planeamiento subordinado.

Sobre este marco de planeamiento general, en el que la gestión del suelo se ha realizado mediante una sistemática de delimitación de zonas reguladas por “aplicación directa de una ordenanza” y zonas reguladas mediante los correspondientes “planeamientos de desarrollo”, y una vez gestionado en su mayor parte este planeamiento general, se superponen ahora las nuevas actuaciones previstas.

Estas actuaciones urbanísticas se refieren por una parte a pequeñas intervenciones en el suelo consolidado y ya desarrollado, por lo que se delimitan varias Unidades de Ejecución con el objetivo de mejorar la calidad ambiental del suelo público. Por otra parte y con el objetivo tanto de favorecer su desarrollo como de posibilitar pequeñas ampliaciones de la edificación existente, se modifican las determinaciones de algunas de las Áreas Urbanísticas ya definidas, remitiendo su formalización concreta a los correspondientes planeamientos pormenorizados.

Por último, y con el objetivo de contemplar los nuevos desarrollos residenciales e industriales previstos, tanto en suelo Urbano como en suelo Urbanizable se delimitan nuevas Áreas Urbanísticas. Todas estas actuaciones, a excepción del Área Urbanística I-53

(Olabarrieta) definida con el objetivo de regular las condiciones de edificación en este núcleo rural, se deberán desarrollar a través de los planeamientos pormenorizados correspondientes y será objeto de estos planeamientos la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución.

9.2.- PLANEAMIENTO Y ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

En el período de vigencia de estas Normas Subsidiarias se han redactado la mayor parte de los instrumentos de planeamiento pormenorizado previstos para el desarrollo de las diversas áreas urbanísticas que componen el suelo urbano, encontrándose en su mayor parte aprobados definitivamente y prácticamente construidos o en avanzado estado de edificación.

En la actualidad queda por redactar el Plan Especial de Reforma Interior definido para el Area Urbanística I-34 (Kurtzekua), se encuentra ya redactado el Estudio de Detalle que desarrolla las determinaciones urbanísticas del Area Urbanística I-17 (Kalegoiena), y prácticamente edificado lo previsto en el Plan Parcial del Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta).

Como ya se ha comentado, en la presente Revisión se mantienen básicamente las determinaciones establecidas en el planeamiento de referencia y por lo tanto la remisión a los instrumentos de planeamiento establecidos. Con respecto al suelo urbano consolidado, se proponen una actuación urbanística con el objeto de favorecer la mejora ambiental del espacio público existente. Esta actuación queda incluida en la nueva Area Urbanística I-20² (Portalekua) donde se propone ampliar el espacio público en torno al arranque del viario de conexión con la primera fase de la variante.

Asimismo, se han revisado las determinaciones contenidas en Areas Urbanísticas ya definidas con el objeto de posibilitar un mayor aprovechamiento. Es el caso del Area Urbanística I-34 (Kurtzekua), cuyo planeamiento en la actualidad está pendiente de redacción y donde, al oeste del área, se permite la edificación con perfiles de planta baja y dos alturas en correspondencia con el viario al que da frente. Por otra parte, en el Area Urbanística I-37 (Arboledako Industria Gunea) se contempla un aumento del aprovechamiento permitiendo la ampliación del asentamiento industrial existente al oeste del ámbito.

En la finca de Garai, clasificada en su totalidad en el planeamiento en revisión como suelo "Urbanizable", se han delimitado dos Areas Urbanísticas en correspondencia con la topografía de la finca y la vinculación con la ciudad construida de cada una de estas áreas. La parte baja de la finca se clasifica como suelo "Urbano" y se incluye en el Area Urbanística I-51 (Lazarraga) estableciéndose la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene pormenorizadamente el área. La parte alta de la finca se incluye en el Area Urbanística II-2 (Kirrukua), y se clasifica como suelo "Urbanizable" a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.

Por último, se definen nuevas Areas Urbanísticas, como es el caso del Area Urbanística I-52 (Kurtzbeide) con el objeto de formalizar el borde norte de esta calle, el Area Urbanística I.35 (Kasablanka), con el objetivo de consolidar y rematar la edificación residencial en torno a la calle Obispo Otaduy y el Area Urbanística I-53 (Olabarrieta), que al igual que lo ya

establecido para el Area Urbanística I-45 (Zubillaga), se define con el objetivo de consolidar este núcleo rural proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de posibles nuevas viviendas colectivas.

9.3.- PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

En esta clase de suelo, los ámbitos de "Areas Urbanísticas", constituyen de hecho "sectores" y se establece la necesidad de redacción de Planes Parciales para cada uno de ellos. En la actualidad se han tramitado correctamente y se encuentran en la actualidad ejecutados o en fase de ejecución los Planes Parciales de las Areas urbanísticas II-1 (Bidebarrieta), II-3 (Dolaetxe), II-5 (Osinurdin) y II-6 (Kanpiazelai), pasando todos ellos a la consideración de suelos urbanos.

Queda pendiente la construcción de lo ya establecido en el Plan Parcial del Area Urbanística II-4 (Zugaztui) y en el Plan Parcial del Area Urbanística II-7 (Migelena), planeamientos que en la actualidad cuenta con aprobación definitiva.

Por otra parte, en el presente documento se propone la modificación de las determinaciones establecidas para el Area Urbanística II-8 (Okomardin) definida en su día para la instalación de la empresa de transportes "La Oñatiarra", y en donde en la actualidad se prevé únicamente la posibilidad de ubicar el Tanatorio. Asimismo, y respecto al Area Urbanística II-9 (Orueta), y motivado por la difícil gestión de esta área demostrada durante el período de vigencia de las Normas ahora en revisión, se redefine su clasificación como suelo No Urbanizable.

Asimismo, y como ya se ha comentado, se define el Area Urbanística II-2 (Kirrukua) en la parte alta de la finca de Garai, en la que se contempla la posibilidad de edificar construcciones adosadas, bifamiliares y unifamiliares aisladas en parcela. El Plan Parcial que desarrolle este Area Urbanística deberá asegurar la conexión viaria entre los barrios de Errekalde y San Lorentzo, así como definir el destino público del edificio principal y de su entorno ya urbanizado.

Respecto de las nuevas Areas Urbanísticas propuestas, se definen dos nuevas Areas Urbanísticas con destino residencial. El Area Urbanística II-10 (Ugarkalde) localizada en el extremo noreste de Oñati y junto al establecimiento de ETEO, y el Area Urbanística II-11 (San Martinaldea) localizada al este del casco urbano y entre los parques urbanos de Olapoto y San Martín.

Por último, y con destino industrial, se definen el Area Urbanística II-12 (Munazategi) localizada en el corredor Oñati-San Prudentzio y que comprende la franja de terreno delimitada por el río y el trazado previsto como prolongación de la variante y el Area Urbanística II-14 (Urrutxu) ubicada al norte del cementerio.

9.4.- PLANEAMIENTO SUBORDINADO Y ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

9.4.1.- Implantación de los Sistemas Generales de Nueva Ejecución

Para el desarrollo de los sistemas generales, el sistema de actuación será el de expropiación, y el planeamiento subordinado adoptará la forma de Plan Especial, cualquiera que sea la clasificación de suelo en el que se encuentre el sistema general a desarrollar.

En concreto se propone la redacción de Planes Especiales para el desarrollo del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, que abarcará los parques comarcales de Usako y Udana-Bríncola. Igualmente deberá redactarse un Plan Especial para la zona de Arantzazu, caso de producirse alguna iniciativa que modifique en algún sentido el estado actual.

Se propone la redacción de un Plan Especial para el Area Urbanística I-36¹ (Ibarra), en caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, y en el momento en que se pueda definir un programa concreto. Asimismo, será necesaria la redacción de un Plan Especial para el Area Urbanística I-39 (Urrutxuko Kirolgunea) con el objeto de ordenar pormenorizadamente el área, e igualmente en el momento que se defina el programa concreto de equipamiento a ubicar.

9.5.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

A efectos del cumplimiento de lo establecido en la Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como en el Decreto 142/1997 por el que se desarrolla esta Ley, en suelo urbano el estándar del 20% del total del aprovechamiento residencial destinado a viviendas públicas se aplicará en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante Unidades de Ejecución y que contemplen un incremento de 50 viviendas.

Es el caso de las operaciones residenciales pendientes de desarrollo y contempladas en las Areas Urbanísticas I-17 (Kalegoiena), I-34 (Kurtzekua) y I-51 (Lazarraga).

En el suelo “Urbanizable” el estándar mínimo será del 65% y se aplicará en todas las Areas Urbanísticas residenciales previstas. El número de viviendas públicas o a desarrollar en precio tasado queda contemplado en cada una de las fichas urbanísticas de las Areas a desarrollar en esta clase de suelo.

Las operaciones urbanísticas contempladas en la presente revisión del planeamiento general para el suelo “Urbano”, se desarrollarán básicamente mediante Unidades de Ejecución independientes las cuales quedan reflejadas en las condiciones particulares de gestión establecidas para cada una de las Areas Urbanísticas.

Con respecto al suelo “Urbanizable”, y al carecer las presentes Normas Urbanísticas de un programa de actuación estricto y vinculante, así como de etapas cuatrienales, la delimitación de las Areas Urbanísticas no está condicionada al ámbito espacial de tales etapas, por lo que cada uno de los sectores delimitados constituirá un área de reparto independiente. El

aprovechamiento tipo definido para cada una de las Areas de Reparto a desarrollar en esta clase de suelo queda reflejado en las fichas urbanísticas correspondientes.