

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE EZKIO-ITSASO**
[AYUNTAMIENTO DE EZKIO-ITSASO-EZKIO-ITSASOKO UDALA]

DOCUMENTO “A. MEMORIA”

Noviembre, 2.007

MEMORIA

1. INTRODUCCION	pág. 3
1.1. Antecedentes	3
1.2. Marco legislativo vigente y elección de la figura de planeamiento	3
1.2.1. Marco legislativo vigente. Justificación de la revisión	3
1.2.2. Elección de la figura de planeamiento. Justificación	4
1.3. Diagnóstico de la situación urbanística. Informe urbanístico	4
1.4. Contenido documental del proyecto	5
 2. PROPUESTA DE ORDENACION	 6
2.1. Criterios y objetivos generales para la redacción de las Normas Subsidiarias	6
2.1.1. Criterios establecidos por las DOT del País Vasco	6
2.1.2. Criterios y objetivos municipales	7
2.2. Hipótesis de crecimiento poblacional	7
 3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE INTERVENCION	 8
3.1. Estructura orgánica del territorio	8
3.2. La vivienda	9
3.2.1. la vivienda existente	9
3.2.2. Dimensionamiento de la oferta de nuevas viviendas.	9
3.2.3. Descripción del programa de vivienda propuesto	10
3.3. las actividades económicas	11
3.4. El territorio rural	13
3.4.1. Criterio general	13
3.4.2. Zona de Protección	13
3.4.3. Zona de Producción	14
3.4.4. Zona de mejora ambiental	14
3.4.5. Sin vocación de uso definido	15
3.4.6. Reserva especial para suelos de Actividades Económicas	15
3.5. Las infraestructuras viarias	15
3.5.1. El estado actual	15
3.5.2. La red viaria propuesta	16
3.5.3. El aparcamiento	17
3.6. El sistema de Espacios Libres	17
3.7. El Equipamiento Comunitario	17
3.8. Las infraestructuras de Servicios Urbanos	18
3.8.1.- Abastecimiento de agua	18
3.8.2.- Alcantarillado y depuración de aguas residuales.	19
3.8.3.- Suministro eléctrico	19
3.8.4.- Suministro de gas	19
3.8.5.- Telefonía y telecomunicaciones	20
3.8.6.- Residuos sólidos	20
 4. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	 20
4.1.- Introducción	20
4.2.- Las áreas de intervención urbanística	20
4.3.- Clasificación del suelo	20
4.4.- Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico	21
4.4.1.- Régimen de asignación del aprovechamiento en Suelo Urbano	21
4.4.2.- Régimen de asignación del aprovechamiento en Suelo Urbanizable.	21

4.5.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias.	22
4.5.1.- Suelo Urbano	22
4.5.2.- Suelo Urbanizable	22
4.5.3.- Suelo No Urbanizable	22
4.6.- Ejecución del planeamiento	22
4.6.1.- Suelo Urbano	22
4.6.2.- Suelo Urbanizable	22
4.6.3.- Suelo No Urbanizable	23
Anejo I.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad	24

1. INTRODUCCION

1.1. Antecedentes

El municipio de Ezkio-Itsaso, perteneciente al partido judicial de Azpeitia, se formó por la fusión de los antiguos municipios de Ezkioga e Itsaso después de 1.960. Por lo tanto, la historia del municipio ha seguido historias urbanísticamente distintas hasta su unión en la mencionada fecha.

En lo que se refiere a su situación urbanística, señalar que en la actualidad cuenta con unas Normas Subsidiarias tipo b), aprobadas definitivamente el 25 de octubre de 1.989 (publicadas el 29-10-93) además de nueve modificaciones puntuales desde el año 1.995 hasta la actualidad, de las cuales 5 de ellas han sido aprobadas con carácter definitivo.

Tras el progresivo agotamiento de las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias, así como las contenidas en las sucesivas modificaciones puntuales, la Corporación municipal ha decidido retomar el proceso destinado a la revisión del documento de Normas vigente siguiendo los criterios y directrices legales, para de esta manera disponer de un instrumento urbanístico que se adapte a los condicionantes económicos, sociales, legales, etc. actuales.

Para la redacción de las citadas Normas Subsidiarias, y con fecha mayo 2.001, se adjudicó al equipo que suscribe la ejecución de los trabajos correspondientes, siendo este documento que ahora se presenta la aprobación inicial de dichas Normas Subsidiarias.

Con fecha 25 de abril de 2.006, el Consejo de Diputados de la Excma Diputación Foral, acordó la aprobación definitiva del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ezkio-Itsaso. En dicha aprobación se solicitaba la adecuación del texto a una serie de recomendaciones y parámetros, fundamentalmente se exigía la adecuación de la zonificación del suelo no urbanizable a las determinaciones de las DOT y el establecimiento, en la Normativa Urbanística Particular, de las distancias del PTS de Márgenes y la necesidad realizar Estudios Hidráulicos, así como aspectos concretos de la Normativa que procedía corregir.

Con fecha febrero de 2.007 el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso remite al equipo redactor un escrito, resultado de la información al público del texto refundido de la Revisión de las NNSS del municipio, en el cual se solicita la corrección y adecuación de algunas cuestiones derivadas del escrito presentado por Hormigones Zumárraga y por el propio Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2.007.

Resultado de dichas modificaciones se incorporó al texto refundido, como parte del mismo. un anexo que contenía un Estudio Económico-Financiero, así como la modificación de algunas fichas y planos. Estos últimos como consecuencia de la estimación de la alegación de Hormigones Zumárraga. Remitido el anexo a Diputación se han solicitado algunas aclaraciones adicionales a las contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva.

El presente Texto viene a dar respuesta a todas las indicaciones contenidas en el informe foral referido e indicaciones complementarias al mismo, de tal forma que en el presente texto se unifican todas las cuestiones con el fin de tener un único documento sin anexos.

1.2. Marco legislativo vigente y elección de la figura de planeamiento.

1.2.1 Marco Legislativo vigente. Justificación de la redacción.

Las razones que justificaron en el año 2.001 la revisión del documento de Normas Subsidiarias para el municipio de Ezkio-Itsaso, se basaban fundamentalmente en dar respuesta a la necesidad de regular las condiciones del Suelo No Urbanizable así como al agotamiento de las previsiones edificatorias de las Normas Subsidiarias, lo que suponía un riesgo de cara a no poder responder de manera adecuada a un mínimo crecimiento y desarrollo del municipio.

A esto se añade además, el hecho de que nos encontramos con una serie de modificaciones en el marco de la legislación urbanística no contempladas por aquellas Normas Subsidiarias y que tendrán que tenerse asimismo en cuenta; estas se concretan en los siguientes apartados:

- La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 y la de 11 de julio de 2.001 que ha implicado que muchos de los artículos del Texto Refundido de 1992 sean declarados inconstitucionales y la entrada en vigor de la Ley 6/1988, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- La aparición de numerosa normativa legislativa de carácter sectorial que afecta al planeamiento y que debe ser integrada en él mismo (Normativa Foral, Leyes del GV, Leyes Estatales, etc.)
- La aprobación definitiva de las DOT y los nuevos criterios de ordenación surgidos tras la aprobación de las mismas, así como los PTS de incidencia en el municipio.
- El papel de Ezkio-Itsaso dentro de la ordenación territorial de Guipúzcoa y de la CAV en cuanto municipio estratégico de nuevos suelos para actividades económicas y como polo de desarrollo comarcal a nivel económico.

El objetivo ahora planteado requiere la formulación, en el contexto legal expuesto, del correspondiente instrumento urbanístico de ordenación integral del territorio de Ezkio-Itsaso, adaptado a esa legislación.

En ese sentido las Normas Subsidiarias de Planeamiento reguladas entre otros en los artículos 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como los mecanismos propios de las mismas, constituyen un instrumento adecuado para dar respuesta a la actual problemática urbanística y, de esa manera posibilitar la consecución del objetivo propuesto.

1.2.2 Elección de la figura de planeamiento. Justificación.

Tal y como se ha señalado anteriormente las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio son de tipo b) lo que implica la existencia de suelo urbanizable al margen del urbano y no urbanizable. Tras analizar la situación real del municipio y de los criterios expresados por el Ayuntamiento, se ha optado por el mantenimiento en la tipología del instrumento de planeamiento general realizando también ahora unas Normas tipo b). Este planteamiento se justifica por las siguientes razones:

Teniendo en cuenta el desarrollo experimentado por el municipio, que se concretó en el documento de Normas, así como las clasificaciones y calificaciones contenidas en las modificaciones reseñadas, se considera que un modelo con suelo urbanizable como el que se ha elegido servirá para cubrir las previsiones que dan respuesta a las necesidades edificatorias en Ezkio-Itsaso en tiempos y formas, por lo que se estima adecuado un mantenimiento de dicho modelo, habida cuenta que los suelos aptos para urbanizar se han gestionado en su mayor parte.

Dada la necesidad de establecer suelo donde implantar parte de los nuevos asentamientos, residenciales e industriales, previstos en las Normas y cuyo programa de realización se enmarca dentro del plazo de vigencia de estas Normas, se considera el modelo tipo b) como el más adecuado para ordenar estos asentamientos.

1.3. Diagnóstico de la situación urbanística. Informe urbanístico

Al iniciarse el proceso de revisión de Normas Subsidiarias y como parte del documento Avance se redactó el documento de "información urbanística" cuyos datos y parámetros -dadas las escasas variaciones producidas durante este tiempo- siguen siendo válidos como punto de partida para la redacción del presente documento.

De los datos extraídos del documento de información urbanística y su diagnóstico son varias las conclusiones que podemos extraer, siendo todavía hoy válidas, y que son las siguientes:

Se puede decir que la condición original, prácticamente marginal y volcada hacia el interior del municipio de Ezkio-Itsaso hasta la actualidad se ha invertido radicalmente, pasando a ser un área en la que los valores estratégicos parece que priman sobre todos los demás.

Este fenómeno ha sido claramente detectado por todos y cada uno de los documentos de rango superior redactados o en fase de realización (D.O.T., PTP del Goierri, PTS de Actividades Económicas, etc...) en los que las referencias a esa capacidad estratégica, de centro de concentración en el conjunto de la comarca son la tónica común. Si hacemos caso a todos estos documentos, parece innegable la capacidad que como punto estratégico adquiere Ezkio-Itsaso en el conjunto de una comarca que se empieza a entender como un "todo continuo" desde Lazkao-Ordizia-Beasain hasta Zumárraga-Urretxu.

Lógicamente, este potencial estratégico es el que abre las puertas a la cantidad de proyectos y afecciones de carácter sectorial que se pretenden implantar en el corredor del valle (Tren de Alta Velocidad con su estación intermodal, continuación de la autovía hasta Zumárraga, industrialdea de Alegi)..

Señalar en este sentido que toda esta presión concentrada en el municipio es totalmente externa, no surgiendo en ningún caso como una necesidad propia o como respuesta a las demandas existentes en el municipio.

Con la hipotética puesta en marcha de todos los proyectos mencionados, se observa que se produce una segregación muy clara del municipio en dos partes, diseccionándolo entre aquellas zonas rodeadas, envueltas y que acogen las grandes infraestructuras y acciones edificatorias, y el resto del municipio, que asiste a este proceso como un espectador distante en el que la conservación de sus características actuales se plantea como única meta. Reseñar la enorme capacidad segregadora del tren de alta velocidad, que al discurrir en superficie durante la mayor parte de su trazado, se erige en una auténtica frontera entre las dos partes del municipio mencionadas.

Existen algunos aspectos positivos en la implantación de alguna de las redes previstas. Así, la construcción de la variante hasta Zumárraga va a posibilitar un cambio en la transformación de la actual carretera GI-632 en un vial de otras características, que permite a su vez la ubicación de nuevos desarrollos residenciales entre la mencionada carretera y la regata de Santa Lutzi, continuando el proceso de consolidación y articulación del núcleo urbano de Santa Lutzi.

Sobre el resto de los núcleos, las intervenciones son muy limitadas, impulsando únicamente aquellas que permitan dotar a cada uno de los núcleos de un ordenamiento urbano superior, básicamente a nivel de urbanización de espacios libres e infraestructuras, propiciando una ordenación coordinada entre todos ellos de manera que no se produzcan situaciones de desequilibrio territorial y de oportunidades entre ellos.

En el apartado de las infraestructuras, señalar la prioridad que en nuestra opinión tiene la consecución de una red de saneamiento adecuada, proponiéndose el horizonte de ocho años de las normas para conseguir por lo menos la canalización de las aguas residuales de todo el fondo del valle.

1.4. Contenido documental del proyecto.

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

- * Documento A. Memoria.
- * Documento B. Normas urbanísticas generales.
- * Documento C. Normas urbanísticas particulares.
- * Documento D. Catálogo de Patrimonio urbanístico.
- * Documento E. Planos.
- * Documento F. Estudio Económico y Financiero

* Documento de Estudio de Impacto Ambiental (ECIA)

- Con carácter general, el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Las determinaciones de los documentos B, C, D, los planos de ordenación del documento E, son los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística y ambiental respectivamente, y por tanto ésta se deberá ajustar en todo caso, de forma obligada a esas determinaciones. Con respecto al ECIA en el desarrollo de las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias habrá que tener en cuenta el contenido del ECIA atendiendo al carácter de sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

- En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

2. PROPUESTA DE ORDENACION

2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2.1.1 Criterios establecidos por las D.O.T. del País Vasco.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997 definen las claves del modelo territorial, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación, de la Comunidad Autónoma. A tal efecto se establecen determinaciones orientativas y vinculantes, a la vez que se remiten otras a la escala territorial intermedia, definiéndose para ello las denominadas Areas Funcionales. Así, las DOT marcan los siguientes criterios a considerar en la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Ezkio-Itsaso se localiza en el Area Funcional de Beasain-Zumárraga, en la que se plantea la redacción de un Plan Territorial Parcial, contándose en la actualidad con un avance de dicho documento.

Aunque desde las DOT no se prevé la adopción de mecanismos de compatibilización de planeamiento con otros municipios cercanos, sí se observa la necesidad de acometer actuaciones en sintonía para problemáticas concretas con Gabiria, y Zumárraga.

Sin embargo, si se establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal hasta la aprobación del Plan Territorial. En este sentido el municipio no se incluye en entornos de crecimiento selectivo y sí en habitats alternativos con un número de 200 viviendas. Se sitúa en el nivel 6 en cuanto a la jerarquía urbana de la CAPV, correspondiéndole consiguientemente un coeficiente de rigidez de la oferta de 0,35. Por otro lado no se establece un coeficiente de en relación con la oportunidad de localización de segunda residencia en el municipio. Con estos criterios se posibilita la siguiente oferta residencial máxima:

- C1. Implicaciones del modelo territorial:	0
- C2. Crecimiento demográfico manteniendo la tendencia prevista	20
- C3. Variación de la estructura familiar (Pobl./TMF)-vivi.ocup.= (541/3,44)-157=	0
- C4. Corrección de la rigidez de la oferta: (viv. ocup. + C2 + C3) · 0,35= (157 + 20 + 0) · 0,35 =	62

- C5. Segunda residencia $(C2 + C3 + C4) \cdot (0-1) \cdot 0,5 = (1 + 12) \cdot (1-1) \cdot 0,5 =$	0
TOTAL	82

Las DOT plantean por otra parte la renovación y regeneración de las áreas industriales ya existentes en correspondencia con la capacidad de acogida del territorio, limitándose en principio en 3 Has. la superficie de suelo para actividades económicas a prever.

Define asimismo el sistema integrado de Áreas de esparcimiento y núcleos de acceso al territorio, categorías en las que no se incluye el municipio de Ezkio-Itsaso.

Se prohíbe la construcción de vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios o se complete la ordenación de los núcleos rurales preexistentes.

Se recoge el criterio de proteger el patrimonio cultural y en particular el arquitectónico y arqueológico.

Se establecen también un listado abierto de áreas de interés naturalístico dentro de las cuales no se encuentra el municipio de Ezkio-Itsaso.

2.1.2 Criterios y objetivos municipales.

Los objetivos esenciales que impulsados desde el Ayuntamiento deben guiar la redacción del nuevo documento de Normas Subsidiarias de Ezkio-Itsaso son los siguientes:

- Configuración de una trama urbana ordenada, manteniendo el carácter de población rural que tiene el pueblo y que simultáneamente posibilite un crecimiento controlado y armónico.
- Ofertar vivienda en las condiciones de precio y tipologías que se demanden, poniendo todos los medios posibles para ralentizar el progresivo proceso de envejecimiento de la población.
- Definir de forma pormenorizada la totalidad de las determinaciones en el suelo urbano, al objeto de reducir tan solo a los procesos de gestión y urbanización ulteriores los tramites necesarios para la puesta en el mercado de suelo suficiente para la localización de actividades económicas y viviendas, considerando la oportunidad de someter parcialmente el nuevo parque de viviendas al régimen de promoción pública (tasadas, protección oficial, etc).
- Mantener y aumentar los niveles de renta y consumo, planificando, gestionando y urbanizando suelo para las actividades propias del municipio.
- Mantener y aumentar la calidad de vida, consolidando los equipamientos y poniendo en valor otros usos recreativos vinculados con el ocio y la naturaleza.
- Proteger el suelo rural regulando su tradicional destino agropecuario y forestal, facilitando las condiciones de habitabilidad de quienes lo explotan, propiciando nuevas opciones prioritariamente dirigidas a la recuperación del patrimonio edificado preexistente, conservando las condiciones de calidad ambiental actuales estableciendo pautas para regular su disfrute, transformando, mediante la reclasificación, aquellos suelos que dentro del suelo no urbanizable acojan actividades propias del urbano y urbanizable y considerando dicho territorio como un activo esencial para la diversificación de las actividades económicas en el municipio.

2.2. HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

La población ha ido sufriendo altibajos desde comienzos del siglo XX, y si en 1900 contaba con 1.396 habs, en el año 2.000 eran 564 habs. Desde 1.900 hasta 1.930 se produce un leve descenso cuya tendencia variará en el período entre 1.930 y 1.960 en el que hay una recuperación en la población llegando a alcanzar en esta última fecha los 1.051 habs. A partir de este momento y siguiendo la tendencia de municipios de carácter rural en la provincia se produce un descenso de población significativo que llega hasta nuestros días.

Los últimos datos censales registrados son los siguientes:

Año	Habitantes
1900	1.396
1910	1.338
1920	1.241
1930	923
1940	957
1950	934
1960	1.051
1970	764
1975	630
1981	583
1991	545
1996	541
1997	544
1998	543
1999	558
2000	564
2001	568
2002	560

El descenso iniciado a partir de los años 60 dura hasta el período de estabilización y repunte más recientes. La pérdida de población contemplada en cifras globales es similar en los dos municipios anteriores a la fusión. Dicha pérdida es patente y viene provocada fundamentalmente por la emigración de sus habitantes a zonas industrializadas, dotadas de servicios y con la oportunidad de trabajos en el ámbito industrial de mayor remuneración.

A partir del año 1.996 se ha producido un cambio en la tendencia debido fundamentalmente a las actuaciones urbanísticas que realizadas en materia de vivienda e industria que han atraído a personas externas al municipio.

Así, la tendencia en el período 1981-1996 muestra un descenso progresivo en conjunto de 42 habitantes, aunque hay que señalar que esta disminución se produjo básicamente en el período 1981-1991 (-38 habitantes), pudiéndose hablar de un estancamiento en la primera parte de los años 90. En cambio a partir del año 1.996 la población ha aumentado en 19 personas hasta llegar a los 560 habitantes actuales (3,5% de crecimiento total que aproximadamente supone un incremento porcentual de un 0,5% cada año).

La hipótesis contemplada en este documento es la continuación de este crecimiento moderado habiéndose realizado una estimación de crecimiento de un 2% para el primer cuatrienio y de un 3% para el segundo cuatrienio.

Con todo ello se obtiene un número de habitantes cercano a los 682 (+122 habitantes).

3. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

3.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El municipio de Ezkio-Itsaso está situado en la divisoria de los valles del Urola y del Oria, limitando al norte con el municipio de Azpeitia; al oeste con Zumárraga, sur con Gabiria y Ormaiztegi y al este con Beasain (ver plano I.1).

La superficie total del municipio es de 21,2 Km², que se inscriben en una forma irregular que se extiende principalmente desde el corredor del valle hacia la zona norte (plano I.2).

Las edificaciones se concentran en los cinco núcleos existentes en la actualidad que son: Santa Lutzi Anduaga, situada al sudoeste del municipio y surgido al amparo del mencionado corredor en el fondo del valle; Alegi, ubicado en la parte sureste junto a la muga con el

municipio de Ormaiztegi; Matxinbenta, en la falda del monte Atxabal, donde se encuentra la muga con Beasain y finalmente Ezkio e Itsaso ubicados ambos hacia la zona central del término municipal y situados en altura respecto a las restantes. También nos encontramos con población dispersa en caseríos habitados, destacando que ésta dispersión no es uniforme en el término municipal.

El territorio correspondiente al municipio es accidentado y montañoso llegando a elevaciones cercanas a 1.000 metros, como en el monte Izazpi (972 m.) perteneciente al conjunto montañoso del Pagotxeta (eje sinclinal); el resto del territorio en sus límites orientales llega a alturas de 500 a 600 m., siendo los 500 mts la altura media aproximadamente. La altitud en el núcleo más destacado de viviendas es de 450 mts.

La estructura viaria se configura a partir de la carretera provincial Beasain-Zumárraga (GI-632) que transcurre a lo largo del valle, así como los ramales a los núcleos de Ezkio e Itsaso que parten de la mencionada GI-632; asimismo cabe destacar la GI-2635 que une la GI-632 con el núcleo de Matxinbenta en dirección hacia Azpeitia. A estas arterias principales habría que unir las calles principales de los distintos núcleos.

La red hidrográfica está compuesta por una serie de arroyos: varios de ellos delimitan el término. El más importante es el de Santa Lutzi, que previa confluencia con el Estanda desemboca en el Oria: el arroyo Txarantxo, engrosando al Urrestilla, afluye al Urola. Otros son Zozabaro, Arriarán, etc. A ellos vierten una serie de arroyos de orden inferior.

La relación con los otros municipios limítrofes ha estado siempre orientada hacia el término municipal de Zumárraga, dada su proximidad y mayor dimensión urbana.

En la actual configuración territorial de la Comunidad Autónoma Vasca, y desde la aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio, Ezkio-Itsaso se inscribe en buena lógica dentro del área funcional de Beasain-Zumárraga, estando prevista la redacción del Plan Territorial Parcial de la mencionada área funcional que definirá en gran medida el papel y el encaje del municipio en el conjunto del territorio.

3.2.- LA VIVIENDA

3.2.1.- La vivienda existente

El estado actual de las construcciones de Ezkio-Itsaso es desigual. Algunas se han remozado interiormente, dotándolas de infraestructuras y espacios acordes con las exigencias de confort actuales, pero en general el número de caseríos en situación de deterioro o en los que se necesita una actuación de reforma integral es elevado. Del mismo modo, solo en unos cuantos la renovación se ha realizado en el exterior. Las obras de mantenimiento más habituales consisten en la reparación de cubiertas, sustituyéndose en algunos casos las antiguas cubiertas de elementos de madera por otras del mismo material o de hormigón armado.

En muchos casos las dos plantas suelen tener la posibilidad de acceso rodado directo desde el exterior, bien aprovechando la topografía existente, o bien mediante rampas para el acceso de los carros y tractores a la planta alta.

Las fachadas son por lo general planas, sin vuelos ni miradores, aunque en las más nobles es habitual encontrar zaguanes y espacios abiertos cubiertos para resguardarse de las inclemencias meteorológicas.

En cuanto a los materiales, la estructura originaria es de madera, habiéndose sustituido en algunos casos por medio de elementos de hormigón. Los muros exteriores de carga son de piedra y la cubierta, mayoritariamente a dos aguas, terminada en teja cerámica curva.

La terminación exterior de las fachadas se realiza por medio de piedra y de revocos que en algunos casos se blanquean con cal. En algunas fachadas la estructura principal de madera asoma al exterior en forma de entramado, rellenándose los huecos resultantes bien mediante ladrillo caravista o bien mediante piedra revocada. La carpintería exterior suele ser de madera.

En muchos caseríos, y a lo largo del tiempo, se han construido anejos adosados a los mismos, situando en algunos de ellos la vivienda, destinando el resto del caserío a cuadra para el ganado y almacén de paja y heno. Asimismo es frecuente que los caseríos tengan adosados amplios pajares construidos enteramente en madera.

En cuanto al casco urbano, cabe destacar la numerosa presencia de edificaciones nuevas que superan ya en número a las antiguas. Estas nuevas viviendas se reparten básicamente en dos tipologías: parcelas residenciales de edificación abierta con perfiles que llegan hasta baja + tres plantas, y parcelas de edificación de bajo desarrollo destacando el elevado número, en proporción, de viviendas adosadas con parcela privada.

3.2.2.- Dimensionamiento de la oferta de nueva vivienda

De la oferta de vivienda dimensionada en las Normas Subsidiarias actuales y modificaciones posteriores, cabe señalar que una buena parte de las actuaciones previstas tanto en los A.D.U.s 2, 9 y 6 (Santa Lutz e Itsaso) están en proceso de ejecución. Asimismo la modificación de NNSS contemplada para Ezkio está en fase de tramitación con el incremento del número de viviendas previsto (30). En cuanto al A.D.U. 3 de Santa Lutz e Itsaso y al A.D.U. 5 de Alegi no se han desarrollado las previsiones contempladas en las Normas actuales.

Teniendo en cuenta todo esto así como la hipótesis de crecimiento prevista en este documento que responde a una demanda fundamentalmente de primera residencia –ver cuadro de cálculo de oferta residencial de las DOT- el número de nuevas viviendas previsto es de 130, cifra superior a la prevista en el mencionado documento –82-, e incluso en el PTP que prevé un máximo de 105 viviendas. Este aumento respecto a las previsiones de la DOT y PTP se justifica también en el hecho de que el municipio de Ezkio-Itsaso se considera un habitat alternativo para otras zonas ya saturadas del área de Beasain-Zumárraga. En este sentido conviene apuntar que se ha considerado innecesario la realización de un estudio de la demanda residencial real existente, entendiéndose que los criterios de cuantificación de la COTPV, asumidos por el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso, responden a parámetros que justifican las cifras anteriormente señaladas.

En lo concerniente a las localizaciones concretas de los nuevos suelos residenciales, señalar que se ha optado por apoyarlos en áreas residenciales ya existentes, estableciendo tipologías y densidades propias del suelo en el que se asientan. Se han descartado por tanto la realización de propuestas residenciales en localizaciones alejadas de la trama urbana existente, optimizando las infraestructuras ya existentes.

Conviene aclarar que la ordenación resultante colmata huecos de la trama urbana ya existente y posibilita el inicio de la unión de los distintos asentamientos y núcleos ya existentes de una manera racional y lógica, sin que el aumento de viviendas propuesto contradiga el modelo de municipio buscado.

3.2.3.- Descripción del programa de vivienda propuesto

Con el diagnóstico y las hipótesis precitadas, y teniendo en cuenta la normativa para el Suelo Rural que posibilita la rehabilitación y reconstrucción de caseríos existentes, se estima que el desarrollo edificatorio de Ezkio-Itsaso para los próximos años queda garantizado, en toda la variedad de oferta residencial existente.

El suelo que se considera como uso residencial se reparte en cuatro zonas fundamentalmente –Núcleo de Ezkio, Itsaso, Santa Lutz e Itsaso y Alegi -, ampliándose fundamentalmente los dos primeros en base a las modificaciones actualmente aprobadas o en marcha y que la Norma hace suyas, manteniendo las previsiones de la Norma actual en Alegi y reordenando el área de Santa Lutz e Itsaso donde se ubican la mayor parte de actuaciones edificatorias de nueva planta.

Más concretamente la ampliación de Santa Lutz e Itsaso se plantea como una ordenación que, apoyándose en la actual carretera GI.632, colmata los espacios situados a ambos lados de la misma desde el Ayuntamiento en dirección al actual A.D.U. 4.

En cuanto al nuevo parque de vivienda ordenado, se localizan las siguientes actuaciones:

A.I.U. 1.- Santa Lutzi

Esta área, se corresponde con el actual A.D.U. 3 y que se amplía, hasta la nueva A.I.U.12 Gurrutxaga.

El actual A.D.U.3 se reordena y amplía para dar cabida a un número de 15 viviendas repartidas en un bloque colectivo (6 viviendas) y 9 viviendas restantes de tipología de bajo desarrollo adosadas. 5 de ellas vienen a sustituir a edificios existentes (casas Basterre y Zapataritegi), por lo que el número de nueva vivienda computable asciende a 10.

A.I.U.2.- Santa Lutzi-Zozabarro:

Clasificada como suelo urbanizable en esta zona, se propone un número máximo de 61 viviendas, de las cuales cinco, se corresponden con las casas Jáuregui y Zozabarro que se consolidan, ampliándose su número de viviendas. El resto de viviendas se dividen en 4 bloques de viviendas colectivas, de las cuales el 40% serán viviendas tasadas. Por tanto el total de nuevas viviendas –en nuevos edificios- computables es de 56.

A.I.U.3.- Alegi

Dentro de esta área se recoge el conjunto de edificaciones ya previstas en las vigentes NNSS, manteniendo con carácter global la ordenación y revisándose el número total de nuevas viviendas que pasa de 16 a 22, distribuidas en tres bloques de vivienda colectiva con 6 viviendas cada uno y 4 viviendas adosadas, todas ellas de nueva creación.

A.I.U.4 Itsaso

El régimen urbanístico de ambas zonas será el derivado de la modificación puntual de Normas Subsidiarias aprobadas provisionalmente con fecha julio de 2.004 por el Ayuntamiento para el A.D.U.4 Itsaso en el que se contempla un número de 14 viviendas ya en ejecución, por lo que no se tienen en cuenta en el cómputo estricto de nueva vivienda, a efectos de la cuantificación.

A.I.U. 5.- Ezkio.

El régimen urbanístico de ambas zonas será el derivado de la modificación puntual de Normas Subsidiarias para el núcleo de Ezkio aprobada con carácter inicial y que prevé un número total de nuevas viviendas en edificios de nueva planta de 14, al margen de las posibilidades en edificios existentes.

A.I.U.12.- Gurrutxaga

Concebida como la prolongación del actual ADU 3, y clasificado como suelo urbanizable, el número máximo de viviendas previsto es de 28. Todas computan como nueva vivienda.

Con todo ello el número total de nuevas viviendas en edificios de nueva planta es de 130.

3.3.- Las actividades económicas

3.3.1.- Existentes.

Se subdividen en tres áreas en las NNSS actuales; el A.D.U. 0, el A.D.U. 8 y el A.D.U. 4 que pasan a denominarse en el presente documento de revisión A.I.U.6 (Ojarbide), A.I.U.7 (Anduaga) y A.I.U.8 (Zozabarro) respectivamente. En la primera de ellas –A.I.U.6- falta por ejecutar la mayor parte de la urbanización, así como la sustitución y construcción de varios pabellones. Para esta zona se mantendrán las previsiones del plan especial redactado.

Respecto al A.I.U.7 (A.D.U.8) se desarrollará según las previsiones del plan parcial y su modificación de NNSS redactados al efecto, produciéndose un reajuste en la delimitación del mismo para facilitar la construcción de una rotonda de acceso para las A.I.U.9 y A.I.U.10 que a continuación se describen.

Respecto al A.I.U.8 (A.D.U.4) la modificación de NNSS atenderá a lo recogido en la modificación de NNSS recientemente aprobada para dicha zona que prevé una reordenación de los aprovechamientos y soluciones alternativas de urbanización a las inicialmente propuestas.

3.3.2.- Propuestas.

Hay que señalar que son tres las actuaciones previstas referentes a estos usos, dejando claro que la Norma en estos momentos deja con su uso actual aquellos suelos que desde la ordenación supramunicipal pueden terminar siendo destinado a actividades económicas, configurándose como zonas de reserva especial para soportar tanto el polígono comarcal del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas como el centro de transporte. La actuación más importante se concentra al sur del actual A.D.U. 8, en el que se van a desarrollar dos áreas industriales, el A.I.U.9 y el A.I.U.10 (hoy en día A.D.U. 13). La última actuación prevista consiste en la desclasificación del actual A.D.U. 1 eliminando su actual carácter industrial.

La justificación de dichas localizaciones industriales estriba en el hecho de que el Ayuntamiento, en aplicación de los criterios de los instrumentos de planeamiento supramunicipal que proponen concentrar las previsiones en materia de actividades económicas el corredor, pretende dar respuesta a una demanda que actualmente existe en la zona y que se verá incrementada con la implantación de las nuevas infraestructuras, sobre todo el TAV. Con respecto al A.I.U.10 –actual ADU 13- tiene su razón de ser en el hecho de que dicha zona resuelve una serie de relocalizaciones puntuales del municipio que difícilmente se resolverían en otro emplazamiento, habida cuenta de que tanto "Alegi" como "igartzaola" son suelos que no pueden ser condicionados por dicha cuestión y sobre los que el PTP está apuntando como susceptibles de ser ocupados.

A.I.U.9

En esta área se concentra la mayor parte de la nueva oferta industrial prevista. Clasificado como suelo urbanizable y delimitado de una manera discontinua abarca desde el enlace de la nueva rotonda de conexión con el núcleo de Ezkio hasta el límite este del A.I.U.6 (actual A.D.U.0). La mayor parte de los pabellones se sitúan en el espacio resultante entre el A.I.U.7 (A.D.U.8) y el tramo de la variante en ejecución existiendo diferentes tipologías de pabellones cuya ordenación definitiva se desarrollará por el plan parcial correspondiente.

La ocupación en planta prevista se recoge en los planos de ordenación.

Existe asimismo un par de caseríos que habrán de sustituirse pudiendo plantearse la reubicación de los mismos dentro del propio A.I.U.9 para lo que se habilita la zona superior de la loma en la que se asientan los caseríos Sagastizabal.

A.I.U.10

Se corresponde con parte del actual A.D.U.13, aquella ubicada entre la variante y la carretera GI-632., eliminando el área previsto con anterioridad al otro lado de la variante.

Reclasificación del A.D.U 1

Respecto a la actual A.D.U.1 quedará como suelo no urbanizable. Las razones de este cambio de clasificación pasan fundamentalmente por la voluntad municipal de concentrar todas las actividades industriales en los polígonos actuales o futuros dedicados al efecto, así como resolver los problemas urbanísticos derivadas del ámbito en cuestión y de su implantación en un medio inadecuado.

Desde el punto de vista de la ordenación, el suelo afectado por el actual A.D.U.1 carece de urbanización ni tan siquiera de proyectos de urbanización y equidistribución con lo que el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos, durante todos estos años, no se ha producido. Asimismo las actividades incluidas en dicho ámbito están funcionando sin las correspondientes licencias de actividad y consecuentemente sin la aplicación de las medidas mínimas necesarias que garanticen el derecho a un medio ambiente adecuado de los asentamientos del entorno.

En lo referente a la implantación de actividades industriales, la política municipal se encamina hacia la concentración de estas actividades en el corredor del vale y más concretamente apoyándose en las vías de comunicación (variante y actual carretera GI-632) con la idea de que estas actividades tengan resueltos los accesos, urbanización, además de optar por una concentración de dichas actividades y de esta forma evitar la aparición de núcleos aislados o zonas de coexistencia de usos residenciales e industriales.

Ante esta perspectiva se considera oportuno el dejar en el suelo no urbanizable el actual A.D.U. 1 y consecuentemente fuera de ordenación, proponiéndose desde estas normas el traslado de las actividades afectadas a las nuevas áreas industriales (concretamente al A.D.U.8, para integrarse en ellas junto con los nuevos desarrollos previstos.

3.4 El territorio rural.

3.4.1. Criterio general.

Las normas establecen el principio de sostenibilidad como principio orientador del desarrollo urbanístico, con objeto de respetar la capacidad medioambiental del territorio y preservar el capital natural. Al efecto se considera la necesidad de establecer la protección del territorio para preservar los valores ambientales en la línea perseguida por los principios del desarrollo sostenible.

El desarrollo sostenible es aquel que satisface las necesidades actuales sin poner en peligro la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades. El desarrollo sostenible implica la mejora de la calidad de vida respetando la capacidad de acogida de los ecosistemas, con el objetivo de preservar el capital natural.

El Suelo No Urbanizable es el constituido por los terrenos grafiados en los planos del proyecto y en los cuales se precisa su protección del desarrollo urbano en razón de mantener sus valores propios, así como aquellos otros que deban ser igualmente protegidos de dicho desarrollo por ser inadecuados para su inclusión en zonas urbanas o aptas para urbanizar de acuerdo con los objetivos de mantenimiento de los valores ambientales establecidos por aplicación de los principios de desarrollo urbano sostenible establecidos anteriormente.

Esta propuesta se complementa con las referidas a la zonificación del territorio que por recomendaciones de instancias superiores se ha adecuado a las categorías de ordenación de las DOT y a las propuestas del ECIA. Así, con independencia de los ámbitos y terrenos adscritos a sistemas generales, el conjunto del mismo se integra en cinco zonas diversas, en las que se proponen criterios de edificación e implantación de usos y actividades diferenciados. Esas zonas son concretamente las zonas rurales de protección, de producción, de mejora ambiental del territorio y si vocación de uso definido. Hay que señalar, asimismo, que en aplicación del Plan Territorial Sectorial de Actividades económicas y equipamientos comerciales todo el suelo no urbanizable de Ezkio-Itsaso es, con carácter preferencial, zona de reserva especial para actividades económicas.

3.4.2. Zonas Rurales de Especial Protección.

Se incluirán en esta modalidad los suelos que precisen una protección o recuperación de los valores naturales, históricos, científicos, culturales, paisajísticos, arqueológicos, faunísticos o de análoga naturaleza, así como aquellos que estén sujetos a riesgos naturales de inundaciones, desprendimientos, corrimientos o fenómenos similares.

- De Cumbres de Montaña.

Se corresponden con las zonas rurales localizadas en el entorno de las lomas o puntos culminantes del municipio así como en las laderas y cordales próximas, tomándose como referencia de partida la cota +575 ya prefijada desde las Normas vigentes–ver plano-. Cualquier actividad tendría notables consecuencias tanto en lo referente al medio ambiente como en lo referente a vistas.

- De aguas superficiales

Se incluyen los terrenos no urbanizables colindantes a los ríos, arroyos, regatas y el embalse de Arriaran incluidos dentro del territorio municipal. En esta categoría se incluyen los elementos indicados y sus correspondientes zonas de protección. Dicha zona estará formada por dos franjas de terreno de 200 mts. en caso del embalse de Arriaran y de 15 mts. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos y arroyos de categoría 0 y la aplicación de la Ley de aguas para la categoría 00.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer 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.

- De fauna

Se corresponde con la zona señalada en el ECIA como área de interés especial para el visón europeo y tiene su razón de ser precisamente en la voluntad de las NNSS de considerar singularizadamente las unidades espaciales objeto de protección y conservación específica como es el caso del río Ibai-eder.

3.4.3. Zonas Rurales Agroganadera y de campiña.

Se incluirán en esta modalidad aquellos suelos que precisen el establecimiento de un régimen de protección sobre la base del mantenimiento de su idoneidad actual o potencial para soportar actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas, forestal, piscícolas, cinegéticas, o para posibilitar el aprovechamiento de cualquier recurso natural.

Estas zonas, caracterizadas por su valor agrario o de campiña, se corresponden con las incluidas en el plano II.2, dividiéndose en Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición, según las determinaciones del PTS agroforestal.

3.4.4. Zona forestal.

Aquellas zonas donde la componente forestal, excluidas de las zonas de mejora ambiental, hacen necesario la determinación de un régimen específico de uso y edificación. Son zonas que se orientan hacia el uso forestal que deberá realizarse de manera sostenible.

3.4.5. Zonas Rurales de mejora ambiental.

Se incluirán en esta modalidad las reservas de suelo precisas para el mantenimiento de los valores ambientales y paisajísticos del territorio con objeto de cumplir los principios de sostenibilidad ambiental establecidos en estas Normas. Asimismo se considera el propio paisaje agrario existente en Ezkio-Itsaso como un valor ambiental intrínseco del territorio a proteger debido a sus peculiaridades, a su importancia en el concepto de sostenibilidad y a su escasez.

- Mandubia-Izazpi

Se trata de un ámbito cuya vocación, al amparo de las determinaciones del ECIA, se considera de conservación y mejora de activos naturalísticos, pero sin olvidar su carácter rural y por tanto soporte, compatible con su vocación, de usos propios de este suelo. Es un espacio donde se

conjugan manchas boscosas de robledal y hayedo con plantaciones forestales –al margen de la zona de especial protección de cumbres que tiene su propio régimen de actuación-.

- De vegas

Comprende las zonas más bajas del territorio colindantes que han quedado momentáneamente fuera del desarrollo urbanístico, de valor ambiental en cuanto se trata de zonas colindantes a los cursos fluviales y que en estos momentos no interesa poner en desarrollo, quedando la puerta abierta a su transformación en próximos cambios de planeamiento.

3.4.6. Protección de aguas superficiales

Se incluyen los terrenos no urbanizables colindantes a los ríos, arroyos, regatas y el embalse de Arriaran incluidos dentro del territorio municipal. En esta categoría se incluyen los elementos indicados y sus correspondientes zonas de protección. Dicha zona estará formada por dos franjas de terreno de 200 mts. en caso del embalse de Arriaran y de 15 mts. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos y arroyos de categoría 0 y la aplicación de la Ley de aguas para la categoría 00.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer 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.

3.4.7.- Areas Erosionables

Se trata de un condicionante superpuesto a la zonificación global del territorio rural, atendiendo a las posibilidades de erosión del terreno.

3.5.- La infraestructura viaria

3.5.1.- Estado actual

La red de carreteras actual es la siguiente:

La carretera (GI-632) que comunica con Beasain y con Zumárraga a su paso por el fondo del valle de Anduaga. Al atravesar una gran parte de los distintos núcleos urbanos (Santa Lutzi, A.D.U. 0, A.D.U. 4, A.D.U. 8,...) se convierte en la columna vertebral del municipio. Su estado es bueno en cuanto al firme, pero debido al desarrollo experimentado en su entorno existen unos serios problemas de accesos, cruces, giros, anchos de calzada a los cuales se les está intentando dar soluciones parciales, en algunos casos vinculadas al desarrollo de las mencionadas áreas.

El ramal denominado GI-3352 que partiendo de la GI-632 da acceso al núcleo de Itsaso, en un estado lamentable.

El ramal GI-3351 de acceso a Ezkio.

La GI-2635 que une Beasain con Azpeitia y que transcurre por el este del municipio, y que tras cruzar el alto de Mandubia sirve de acceso al barrio de Matxinbenta. Esta carretera es muy irregular, con zonas donde el firme está bacheado y hundido, resultando bastante peligrosas (sobre todo en el tramo de acceso hasta Mandubia desde Salbatore).

A estas carreteras hay que añadir la futura autovía Beasain-Durango a su paso por el municipio, que hará las funciones de variante para el conjunto del valle de Anduaga, estando en avanzado estado de ejecución.

- Vías urbanas

Se corresponde con los viales interiores de los diferentes núcleos existentes en los núcleos de Ezkio, Itsaso y Alegi, así como los interiores de servicio de las edificaciones residenciales e industriales de Santa Lutzi, A.D.U. 0, A.D.U. 8, etc.

- Caminos rurales

Componen este apartado el resto de caminos asfaltados y pistas de conexión con los distintos barrios, caseríos existentes en el municipio. Se dividen en:

Vías rurales principales
Vías rurales secundarias
Pistas forestales principales

- Con respecto al ferrocarril, actualmente la única vía ferroviaria existente es la parte que perteneciente al eje Madrid-Irún atraviesa el municipio por su lado sur. El tramo ferroviario es muy corto, yendo en parte enterrado, asomando el trazado en las cercanías del caserío Sagastizabalberri y saliendo del municipio en dirección a Zumarraga. El total del tramo al aire libre ronda los 650 m. de longitud, y el enterrado uno 450 m.

3.5.2.- La red viaria propuesta.

En este documento se prevén las siguientes actuaciones:

- Incorporación de la solución de variante según proyecto redactado por la Diputación Foral de Guipúzcoa ya ejecutado, así como la previsión de un nuevo enlace de esta carretera con la GI-632 a la altura de la rotonda de Ezkio (a nivel orientativo y que transcurre en su mayor parte por terrenos de Gabiria).

- En el A.I.U.1 se ejecutarán las siguientes actuaciones:

- Supresión de un tramo de la antigua carretera a la altura de la casa Bizinaitegi eliminando el estrechamiento actual.
- El ensanchamiento del acceso, desde el actual camino del caserío Zozaberro- y la creación de un nuevo vial que sirve de apoyo a las viviendas que se ubican a ambos lados del mismo. Este último vial así como el anteriormente citado terminará en fondo de saco dejándole abierta la posibilidad de una futura conexión entre los dos que debería transcurrir entre los terrenos de las casas Endaiena y Bizinaitegi.

- En el A.I.U.2:

- En lo referente al suelo urbanizable de Santa Lutzi, el plan parcial deberá contemplar la construcción de un nuevo vial que discurriendo en paralelo a la regata Santa Lutzia facilitará el acceso a los nuevos edificios de viviendas evitando las conexiones y cruces con la carretera GI-632. El único punto de conexión de este vial se producirá a la altura del camino vecinal que asciende hacia Gabiria –Arretxemendi- en un punto suficientemente alejado de la rotonda recientemente construida en la zona

- En el A.I.U.3 la actuación más importante es la correspondiente a la variante de este casco urbano que partiendo del puente sobre la regata Santa Lutzi, conecta con la carretera de subida a Itsaso sin pasar por el mismo. En cuanto a las intervenciones dentro del suelo urbano destacar la construcción de un ramal de acceso a las viviendas previstas en los terrenos actualmente ocupados por la chatarrería que tendrá unas características y un diseño que en su día permitan la extensión del núcleo de Alegi hacia las zona de Sagasti y Atsusain.

- Respecto al A.I.U 4 Itsaso el nuevo viario previsto es el ya contemplado en la modificación de NNSS y el proyecto de urbanización redactados y aprobados para el ámbito.

- Respecto al A.I.U 5 Ezkio el nuevo viario previsto es el ya contemplado en la modificación de NNSS y el proyecto de urbanización en fase de redacción para el ámbito.

Por lo que se refiere a estas dos últimas A.I.U.s. existe un proyecto para su conexión directa mediante una carretera interurbana que aprovechando los tramos de pista actualmente existentes conecte los dos núcleos de Ezkio e Itsaso de vital importancia para el municipio.

En lo referente al A.I.U.6 la norma incorpora el viario definido en el plan especial diseñado en su día para la zona –no aprobado-, remitiéndose el actual problema existente en el entronque con la GI-632 a una nueva rotonda que por su complejidad se desarrollará en un ámbito a parte.

En el A.I.U.7 la única modificación respecto al viario previsto en el plan parcial aprobado, es la inclusión de una parte correspondiente a la nueva rotonda.

En la A.I.U.8 existe una modificación de Normas recientemente aprobada que recoge las soluciones viarias para el ámbito que reordena el viario así como las plazas de aparcamiento en superficie de las parcelas industriales existentes.

El futuro plan parcial del A.I.U.9 desarrollará la red viaria de este ámbito, aunque como determinaciones de carácter general tendrá que contemplar los siguientes aspectos:

- La conexión con la futura rotonda de Ezkio que discurre por terrenos del anterior A.D.U.8 y del municipio de Gabiria. La rotonda dibujada a modo orientativo situada en Gabiria, solamente se ejecutará si dicho municipio decide incorporarlo a su planeamiento urbanístico estableciendo los mecanismos de compatibilización oportunos.
- Una segunda conexión con la rotonda próxima al A.I.U.6 (A.D.U. 0)
- La materialización de un segundo vial alternativo al actual GI-632, que uniendo ambas rotondas posibilita la interrelación entre las áreas industriales A.I.U.6, A.I.U.7, A.I.U.8 y A.I.U.9.
- La construcción de un nuevo puente y enlace en las proximidades del caserío Errota que elimina la actual conexión del camino de la zona de Sagastizabal con la carretera GI-632.
- Un viario interior que permita el acceso a las diferentes plataformas en las que –debido a la pendiente del terreno- tendrán que ubicárselos pabellones industriales.
- Conexión de este viario interior con la zona de caseríos de Sagastizabal en su parte superior.

El viario propuesto en el A.I.U.10 es el resultante del proyecto de variante ya ejecutado.

3.5.3.- El aparcamiento

Además de definir las dotaciones de plazas de garaje en las intervenciones residenciales de nueva planta estas Normas Subsidiarias establecen y ordenan la propuesta de aparcamiento en superficie tanto en los núcleos urbanos, donde en la actualidad existe un problema debido a la escasez de este tipo de dotaciones, como en las áreas industriales.

En el Suelo residencial, aparte de consolidar las ya existentes, las principales intervenciones en este apartado se contemplan en el área de Santa Lutzi con la creación de un aparcamiento en batería en el espacio libre resultante entre el Ayuntamiento y Mediku Etxe (aproximadamente 20 plazas), y una oferta de 10 plazas en el nuevo vial, en el área de Alegi un número de 22 plazas, ubicadas la mayor parte en las proximidades de la Iglesia de Santa M^a Magdalena, en el casco de Itsaso las ya previstas en el proyecto de urbanización y en el casco de Ezkio asimismo las contempladas en la modificación puntual en tramitación (36 plazas, doce de ellas de uso privado para el hotel previsto). Respecto a Santa Lutzi-Zozabarro el plan parcial cuantificará y distribuirá la correspondiente dotación.

Respecto a las áreas industriales, el documento de revisión recoge todas aquellas previsiones establecidas en las modificaciones de Normas y planes parciales aprobados o en fase de aprobación. El único área con nuevas previsiones es el A.I.U.9 cuya dotación de aparcamientos deberá cumplir, como mínimo, en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.6.- El sistema de espacios libres

En cuanto al sistema general de espacios libres, hay que señalar aquellos de carácter urbano, destacando entre ellos las plazas ya existentes de Alegi, Itsaso y Ezkio (4.561 m²) y el parque botánico ubicado en la parte trasera del Ayuntamiento –Anduagako Zelaia- que en este proyecto se incluye dentro de la delimitación de suelo urbano, reduciéndose su delimitación debido a la afección del Tren de Alta Velocidad, con un total de 4.092 m². Además en el plan parcial del A.I.U.9 se contempla un espacio, con carácter obligatorio, de 5.760 m² cuya configuración definitiva se concretará en el correspondiente Plan Parcial.

Con estas previsiones la suma total de sistema general de espacios libres es de 14.063 m², lo cual supone un estándar de 20,62 m²/hab.

3.7 El equipamiento comunitario

En este apartado, cabe señalar la dificultad que para un municipio compuesto por cinco núcleos de tamaño y preponderancia similar supone la cuantificación y ubicación de las distintas dotaciones comunitarias necesarias. Del mismo modo, la presencia cercana de Zumárraga, con un nivel de equipamiento comarcal que en buena parte puede ser aprovechado por los habitantes de Ezkio-Itsaso sirve en buena medida para paliar las necesidades existentes en este apartado.

En cuanto al municipio en particular, y partiendo de una situación original en la que cada uno de los núcleos disponía de algún tipo de equipamiento, la política municipal se ha dirigido en dos direcciones prioritarias: en una primera, consistente en la reutilización de estos edificios, se ha ido cambiando el uso de alguno de ellos, diversificando y repartiendo de una manera lo más equilibrada posible la oferta dotacional. En una segunda dirección, y mediante la construcción de nuevos equipamientos, se ha buscado la implantación de estos elementos allí donde más necesidad hacía falta.

En cuanto al equipamiento de propiedad pública, el listado de dotaciones perteneciente al ayuntamiento de Ezkio-Itsaso es el siguiente:

Edificio – Identificación inventario	Localización	Uso
Nueva casa del Ayuntamiento - 1	Santa Lutzi (A.D.U. 3)	Administrativo
Escuela de Ezkio – 2.2	Ezkio	Escuela, vivienda.
Escuela de Santa Lutzi – 3	Santa Lutzi (A.D.U. 2)	Escuela, guardería.
Escuela de Itsaso - 4	Itsaso	Escuela, vivienda
Escuela de Alegi - 5	Alegi	Escuela, vivienda
Centro de Higiene rural - 7	Santa Lutzi (A.D.U.3)	Casa del médico/consultorio
Anexo a la iglesia de Itsaso - 8	Itsaso	Varios
Anexo a la iglesia de Ezkio - 9	Ezkio	Varios
Hartzaindegi	Santa Lutzi	Guardería
Casa de cultura - 10	Santa Lutzi (A.D.U. 2)	Cultural
Ostatu de Itsaso - 13	Itsaso	Varios
Frontón de Alegi – 14	Alegi	Deportivo
Parcela de Equipamiento de Anduaga	Anduaga (A.D.U 8)	Sin definir
Cementerio de Itsaso	Itsaso	
Equipamiento de Lausagarreta	Lausagarreta	Deportivo
Cementerio de Ezkio	Ezkio	

De todo este listado y con carácter de sistema general se distinguen el Ayuntamiento actual y la casa de cultura, el Hartzaindegi y el Centro de Higiene rural en Santa Lutzi; el frontón de Alegi, La iglesia, el ostatu, la casa Goikostatu y el cementerio en Itsaso y la iglesia de San Miguel, la casa cural y el cementerio en Ezkio, así como las piscinas de Lausagarreta.

3.8.- Las infraestructuras de servicios urbanos

3.8.1.- Abastecimiento de agua

El abastecimiento se efectúa mediante bombeo *desde el embalse de Barrendiola a los cinco depósitos* (ver plano I.04), tres de ellos en la zona baja de Santa Lutzia (depósitos del Surtidor, del Ayuntamiento y de Alegi) y otros dos individualizados, uno para cada uno de los cascos de Ezkio e Itsaso.

Esta agua accede clorada de antemano. Respecto al depósito del ayuntamiento se encuentra a 240 m. y tiene 100 m³ de capacidad. El nuevo depósito de Alegi, conectado a los dos anteriores, que funciona como depósito de cola. Respecto al depósito de Ezkio, este se sitúa a una cota de 450 m. y tiene una capacidad de 80 m³, Posee un sistema de cloración manual, y además de al mencionado núcleo de Ezkio suministra agua para una zona rural de 8 caseríos.

Finalmente, encontramos el depósito de Itsaso, a una altura de 440 m. y de 22 m³. Existe un conjunto de ocho caseríos que asimismo se abastecen del mencionado depósito.

Solamente quedan cinco caseríos que se abastecen del manantial de Izazpi.

En conjunto el nivel de la instalación es bueno, existiendo la necesidad de realizar obras de sustitución de algunos tramos de la zona baja, de mejora e instalación de sistemas de cloración, y para garantizar la presión en algunos puntos (depósito del Ayuntamiento).

3.8.2.- Saneamiento.

La red de saneamiento se encuentra en una situación muy distante a los planteamientos integrales que respecto a este servicio son exigibles hoy en día. Así, cada uno de los núcleos urbanos resuelve su problema independientemente, con sistemas de depuración a base de fosas colectivas.

Con el fin de dar salida a esta situación se está ejecutando el proyecto de colector de Santa Lutzia dentro del ámbito del proyecto de interceptor del alto oria (Goierri) y ramales complementarios, como primer paso para la solución de este problema.

En todas las actuaciones de nueva planta, así como las impulsadas por modificaciones de Normas debiera preverse las soluciones adecuadas para esta infraestructura que en su día posibiliten un diseño integral para el conjunto del municipio.

3.8.3.- Energía eléctrica.

La red de energía eléctrica existente en el municipio está tremendamente condicionada por la existencia de la subestación de Iberdrola situada, en su mayor parte, en territorio del municipio (una pequeña parte se encuentra dentro de Gabiria) .

La masiva presencia de redes de alta y media tensión –380-220-132-30-13 KV- que partiendo de la mencionada subestación se dirigen hacia Irun, Vitoria, Ormaiztegi, Barciña, Abadiño, Zumárraga, etc...crean una tela de araña que extendiéndose por el corredor del valle y zona sur del municipio, condicionando con su gran número de líneas e instalaciones complementarias (transformadores, postes) cualquier actividad a desarrollar en sus proximidades, tanto edificatorias como de redes de infraestructuras de comunicaciones.

En cuanto a la red local, y debido a la dispersión de los distintos núcleos, en su mayor parte el tendido es aéreo, habiéndose canalizado bajo tierra solamente en las aquellas intervenciones últimas.

En todas las nuevas actuaciones previstas contemplarán la distribución de la red de energía eléctrica bajo tierra, debiendo estudiarse también la sustitución, ampliación o nueva construcción de distintos transformadores en cada una de las áreas que garanticen el suministro y potencia adecuado a las determinaciones del presente proyecto

3.8.4.- Gas

El municipio es atravesado por la red da APA (Alta Presión de Acero) denominada "Red Legazpia-Beasain", que discurre por el fondo del valle, más concretamente, por la margen izquierda de la regata Santa Lutzi. Se trata de una tubería de 6 pulgadas, enterrada a una profundidad aproximada de un metro.

No existe ninguna estación reguladora de presión, por lo no es que el suministro a las distintas áreas urbanas no se efectúa de momento.

En estos momentos existe un proyecto de la Sociedad de Gas de Euskadi, que pretende acometer la gasificación del eje Zumárraga-Ezkio-Itsaso-Gabiria-Ormaiztegi-Beasain a través de una nueva red que partiendo de la red de alta presión ya mencionada permita la instalación a diferentes empresas -Labekoa Industrial y Fundiciones en cáscara concretamente-, con el consiguiente interés que para el abastecimiento de otros núcleos puede derivarse en el caso de prever alguna válvula de acometida al municipio más.

En el conjunto de las nuevas actuaciones previstas en estas normas plantearán una red e gas para uso doméstico o industrial que deberá funcionar bien a base de depósitos puntuales o bien en conexión a una futura red de gas natural que deberá estudiarse.

3.8.5.- Telefonía y Telecomunicaciones.

El conjunto de la red es muy elemental discurriendo en gran medida mediante tendidos aéreos. En las zonas de nuevo desarrollo las canalizaciones van enterradas, lo cual debería ser el criterio a seguir en el corredor del valle y en el resto de núcleos urbanos existentes.

3.8.6.- Residuos sólidos

En este apartado las únicas actuaciones atender en consideración en las nuevas ordenaciones previstas serían la de la implantación de contenedores, divididos según el tipo de residuos, que faciliten la recogida y selección de los mismos.

4.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

4.1.- Introducción

Las previsiones de ordenación propiamente dichas, definidas en el presente proyecto, se complementan con aquellas otras que resultan necesarias para posibilitar e instrumentalizar su desarrollo y ejecución.

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.

4.2.- 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 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.

4.3.- Clasificación del suelo.

Los terrenos del término municipal de Ezkio-Itsaso, 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 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 realidad física y urbanística –tanto en lo concerniente a la urbanización como a la edificación-, reúnen los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente.

Con las presentes Normas se pretende la concentración de la mayor parte de las actuaciones residenciales en las zonas colindantes a los núcleos ya existentes, dotándolo de una estructura urbana lo más racional posible, tanto en el reparto de la edificación, en la distribución de los espacios libres así como en la nueva red viaria prevista.

La ampliación del suelo urbano delimitado actualmente se concreta en las áreas de Alegi, Itsaso y Ezkio, incluyendo el ámbito de expropiación de la nueva rotonda de Ezkio. Señalar asimismo que se produce una desclasificación de una parte de actual suelo urbano –A.D.U.1- pasando a ser no urbanizable debido a que dicho suelo a perdido su vocación y sus características para ser considerado como tal.

En cuanto a las actividades industriales, dentro del suelo urbano solo se incluyen las correspondientes a las A.I.U.6, A.I.U.7 y A.I.U.8 (anteriores A.D.U. 0, A.D.U.8 y A.D.U.4)

Tomando como referencia las zonas residenciales e industriales del municipio, el suelo urbano consolidado, en la actualidad en Ezkio-Itsaso, asciende a 247.391 m²; por su parte, las presentes NNSS clasifican una superficie de suelo urbano de 293.017 m² (45.626 m² más), lo que supone el cumplimiento del criterio de consolidación recogido en la legislación urbanística.

- Suelo Urbanizable: 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

Se incluyen en esta categoría todo el área destinada a uso residencial de Santa Lutz y Gurrutxaga y al uso industrial de los A.I.U.9 y A.I.U.10 y el ámbito de expropiación para la rotonda próxima al A.I.U.7

La superficie total de los terrenos clasificados de ese modo es de 218.191 m².

- Suelo No Urbanizable: Se consideran como tales, la totalidad de terrenos no incluidos en ninguna de las categorías anteriores, incluidos los cauces fluviales en su totalidad.

La superficie total de los terrenos clasificados de este modo es de 2.048,9 Has.

4.4.- Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico

4.4.1.- Régimen de asignación del aprovechamiento en Suelo Urbano

La adjudicación del aprovechamiento urbanístico, sea exclusivamente a los propietarios de los terrenos afectados, o, entre ellos y el Ayuntamiento, se ajustará a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

Con ese fin y de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, se fija el aprovechamiento correspondiente a las unidades de ejecución que se determinan en el mismos. Ese aprovechamiento se concreta, en una primera fase en cuadros resumen que se

adjuntan a la presente memoria y posteriormente en la "Normativa Particular-Fichas Urbanísticas".

4.4.2.- Régimen de asignación del aprovechamiento en Suelo Urbanizable

El aprovechamiento urbanístico previsto en el A.I.U.9, A.I.U.10 y el suelo urbanizable de los A.I.U.12 (Gurrutxaga) y A.I.U.2 (Santa Lutz-Zozabarro) será adjudicado a los propietarios de los terrenos integrados en la misma y al Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. El presente proyecto, tal y como se establece en la normativa urbanística particular, define tres áreas de reparto coincidentes con los suelos delimitados como urbanizables, en las que el aprovechamiento tipo se define en la normativa urbanística particular.

Así, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, el 90% de ese aprovechamiento corresponderá a los citados propietarios, y el 10% restante al Ayuntamiento.

4.5.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias.

4.5.1.- Suelo Urbano

El presente proyecto define la ordenación pormenorizada de la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano. De ahí que todos ellos queden sujetos al denominado régimen de ejecución directa de estas Normas.

Así, con independencia de que deban o no formularse 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 mismo proyecto, sin que se prevea la formulación del expediente de planeamiento de desarrollo alguno.

En todo caso, ello no impide que, en el futuro y conforme a lo dispuesto a la legislación vigente, se proceda a la modificación y/o complementación de la ordenación pormenorizada establecida en estas Normas, mediante la formulación del correspondiente planeamiento especial.

4.5.2.- Suelo Urbanizable

La ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, integrados en las A.I.U.2, A.I.U.9, A.I.U.10 y A.I.U.12, será definida en el contexto de los planes parciales a formular en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

4.5.3.- 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 manera directa.

Ahora bien, en determinados supuestos, esa implantación puede justificar la previa tramitación del correspondiente planeamiento especial.

Así, en su formulación puede ser acordada, entre otros, y para la consecución de los objetivos establecidos en el mismo, en los supuestos previstos en este proyecto.

4.6.- Ejecución del planeamiento

4.6.1.- Suelo Urbano

Tratándose de terrenos 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.

Complementariamente, y con carácter general, se ha de considerar que, siempre que no exista previsión alguna de otra índole o que la 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 para aquellos excluidos de ámbitos de gestión.

4.6.2.- Suelo Urbanizable

Sin perjuicio de las previsiones que a ese respecto se establezcan en el planeamiento especial que se formule en el 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.

4.6.3.- 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.

ANEJO I: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/1997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD, DEL PARLAMENTO VASCO – DECRETO 68/2000, DE 11 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN).

El presente anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del parlamento Vasco. Justifica, asimismo, el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2.000, de 11 de abril, por el que se aprueba las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento general, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización a redactar en desarrollo de sus determinaciones.

El trazado general del sistema viario y espacios libres del ámbito objeto de estudio es el resultado de la adecuación de la ordenación a los condicionantes del entorno circundante y, en concreto, al viario existente, así como a los condicionantes establecidos por la accidentada orografía existente en el área.

1. SUELO URBANO

En primer lugar señalar que en todos los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado – ver plano II.13- las condiciones respecto a la accesibilidad son las ya existentes, debiendo el ayuntamiento de Ezkio-Itsaso emprender aquellas intervenciones puntuales o de carácter general destinadas a la adecuación de los distintos espacios urbanos a las determinaciones de la referida ley.

En lo que respecta al suelo urbano no consolidado, decir que el A.I.U.7-Anduaga de uso industrial está afectado por un Plan Parcial ya aprobado anteriormente a la entrada en vigor del decreto 68/2000, cumpliendo la normativa vigente en su momento (el Decreto 59/1981 de 23 de marzo para la supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco). En el resto de las áreas el cumplimiento de la normativa se justifica de la siguiente manera:

A.I.U. 1 Santa Lutzi

Este área se caracteriza por desarrollarse en el fondo del valle, en terrenos completamente llanos o con pendientes leves. Existe un gran número de edificios existentes y consolidados con su correspondiente sistema viario ya construido.

En esta Norma se propone la mejora del vial correspondiente a la antigua carretera GI-632 desde el ayuntamiento hasta las proximidades del caserío Bizinaitegui, ensanchando el vial y formalizándose dos aceras continuas a cada lado del mismo de 2 m. de anchura. La pendiente de este vial es apreciable.

A.I.U. 3 Alegi

En esta zona las intervenciones no varían el trazado y rasantes de la estructura principal viaria del núcleo, que se apoya en la actual carretera de comunicación con Itxaso. Al tratarse de intervenciones puntuales, sin un proyecto de urbanización conjunto para el área, habrá que garantizar que los respectivos proyectos de edificación incorporen las determinaciones de diseño viario que cumplan con el Decreto, siendo la U.E.3.1 la que incorpora la mayor de espacios afectados por esta normativa.

A.I.U. 4 Itsaso

Sus condiciones de altimetría oscilan entre los puntos más elevado y deprimido del área entre las cotas 455,50 m. en el extremo noreste y 419,15 m. en el extremo oeste del área. Ello es muestra clara de los perfiles y pendientes existentes en el núcleo urbano de Itsaso.

Es de destacar, también, el elevado número de edificios existentes y consolidados. Dichos edificios están apoyados en un sistema viario que se convierte en referencia obligada para la definición del nuevo sistema de comunicación del área.

Así, el sistema viario proyectado ofrece las siguientes condiciones de trazado:

- En los viales de nuevo trazado proyectados se garantiza el cumplimiento de las condiciones que sobre trazado, sección y pendientes exige la legislación y normativa correspondientes, con unos perfiles longitudinales que no superan el 6% de pendiente longitudinal, si bien su adaptación exige una intervención en el territorio considerable en unos casos.

Es el caso de los viales generados en las nuevas unidades de ejecución en dirección norte-sur.

- En los viales preexistentes, cuyo trazado se consolida o respeta, se procede a una mejora sustancial de su definición geométrica en planta y sección, reduciéndose, en la medida de lo posible, las pendientes que actualmente ofrecen.

Este sería el caso del vial preexistente que desciende desde la plaza hacia el caserío Ori y al nuevo desarrollo residencial proyectado en las unidades de ejecución, el cual cuenta con una pendiente media actual de 13,6 % en el tramo urbano.

Del análisis pormenorizado de los perfiles longitudinales resultantes de la ordenación viaria proyectada se desprende que se cumple con las condiciones que sobre accesibilidad del sistema viario establecen la Ley 20/1997 y el Decreto 68/2000, entendiéndose dicho cumplimiento como la adecuación estricta en el sistema de comunicación de nuevo trazado y mejora y cumplimiento en la medida de lo posible en el sistema de comunicación preexistente.

En relación con la red de itinerarios peatonales, cabe indicar que el mismo se desarrolla apoyado en el viario rodado existente y, en la mayoría de los casos, integrado en el mismo como vial de coexistencia de tráfico rodado y peatonales.

En concreto, la nueva definición de recorridos peatonales proyectada en el presente documento de planeamiento general se efectúa a modo de viales de coexistencia de tráfico rodado y peatonales. Por tanto, responden a los mismos condicionantes que los viales rodados ya justificados. Complimentan las disposiciones referentes a anchos mínimos de los recorridos peatonales, dado que discurren por espacios de sección no inferior a 2,00 metros libres en los nuevos viales proyectados.

En relación con la dotación de aparcamientos previstos, en los aparcamientos o estacionamientos al aire libre anejos a la red viaria pública, el proyecto o proyectos de urbanización deberán prever las reservas mínimas necesarias para vehículos que transporten minusválidos, en los términos establecidos en el Decreto 68/2000 de continua referencia.

Respecto del diseño de los espacios libres previstos (parques, jardines o plazas), el correspondiente proyecto de urbanización deberá definir y justificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas al efecto en la normativa de referencia. No obstante, deberían tomarse en consideración las condiciones de topografía accidentada que limitan y condicionan de modo importante el uso y urbanización del lugar.

A.I.U. 5 Ezkio

El núcleo de Ezkio se caracteriza, como ha sido expresado en capítulos precedentes, por su accidentada orografía, dado que se desarrolla en una ladera montañosa de pronunciada pendiente.

Sus condiciones de altimetría oscilan entre los puntos más elevado al norte del área 449 mts. y el inferior situado al sur a 431 mts. a la altura de la casa Barrene. Ello supone un desnivel medio de 6,20 % aunque en la realidad en el vial principal del núcleo se distinguen dos partes: la que va desde la mencionada casa Barrene hasta el comienzo de la casa Etxaluze, en la que la pendiente es de un 3,10% y una segunda parte desde Etxaluze hasta el extremo de la iglesia con una pendiente del 10%.

A señalar que la mayoría de los edificios consolidados y proyectados se van a ubicar apoyándose en este vial urbano de manera que su definición está muy acotada. Respecto al resto de viales distinguimos los siguientes:

- El ramal urbano final de la GI.3351 con una pendiente del 3,75%
- El arranque del vial renovado que desde Ezkio se dirige hacia el núcleo de Itxaso con un 7,5%.
- La zona de aparcamientos ubicada al oeste de las casas Etxaluze y Argindegi, con la particular característica de que para acceder a los aparcamientos públicos de la casa Argindegi se hace necesario constituir una servidumbre de uso público a través de la parcela privada de la casa Etxaluze. Este último el único de nueva creación

En los viales preexistentes cuyo trazado se consolida o respeta se procede a una mejora sustancial de su definición geométrica en planta y sección, posibilitando la creación de aceras con anchuras de 2 mts. (con bordillo en los viales urbanos y sin el mismo en los de coexistencia), y ensanchando la calzada para vehículos y permitiendo los cruces de un lado a otro de la calle.

Respecto al único vial de nueva planta, la parte pública del mismo es plana y con acceso peatonal propio, estando supeditado el resto del vial a las condiciones particulares propias de la parcela privada por la que discurre.

En lo referente a la red de itinerarios peatonales de la misma manera que ocurre con los viales en la casi totalidad de ellos se apoyan en el viario antes señalado y con las pendientes mencionadas con anterioridad, estando diferenciados con el desnivel correspondiente al bordillo en la zona e.10 y enrasados con el mismo en la zona e.20 (viales de coexistencia). En la zona e.10 se facilitará los rebajes necesarios para el cruce entre las distintas aceras. Como ya se ha señalado todos los recorridos peatonales, tendrán una anchura no inferior a 2 mts, aunque puede existir algún punto muy concreto donde esta dimensión se estreche debido a la existencia de edificios ya consolidados que no permiten dicha dimensión (Aledaños de la casa Aramburu y Argindegi-Etxeberri).

Respecto a los aparcamientos en superficie se deberán prever las reservas mínimas necesarias para vehículos de transportes de minusválidos tal como se establece en el Decreto 68/2.000.

En cuanto a los espacios libres –plaza del frontón, alrededores de la iglesia- y al tratarse ya de espacios configurados se mejorarán las condiciones de acceso a los mismos, mediante las oportunas conexiones con los recorridos peatonales antes señalados.

A.I.U. 6 Ojarbide

Las previsiones urbanísticas en este ámbito no modifican las características y rasantes de la red viaria y de espacios libres ya existente, debiéndose redactar un proyecto de urbanización para todo el área.

No obstante, la ordenación resultante cumple con la normativa sobre accesibilidad, ya que las aceras y caminos peatonales públicos disponen de una anchura no inferior a los 2 m. y la pendiente longitudinal de las calles no es superior al 6% salvo en un tramo de 60 m. de longitud ya existente (entre los pabellones de Urola y Moldetza) y que debe mantenerse obligatoriamente al tener que respetar los accesos rodados actuales. Este tramo, no obstante, posee un recorrido peatonal con pendiente adaptada a la normativa de accesibilidad.

Asimismo, queda reservado en la zona de aparcamientos de uso público un total de 7 plazas para vehículos de personas con movilidad reducida, con un estándar una por cada 40 plazas públicas o fracción.

A.I.U. 8 Zozabarro

El proyecto de Norma contempla la consolidación, rectificación y adcentamiento del viario ya existente. En ellos se procede a una mejora sustancial de su definición geométrica en planta y sección, reduciéndose en la medida de lo posible las pendientes actuales.

El vial de conexión del espacio central del área industrial y la carretera comarcal (Proyecto modificado nº 1 del trazado de la variante de la carretera GI-632. Tramo: Ormaiztegi-Zumarraga, clave 3-V-36/1999-PT-M), tanto en su trazado geométrico como en las rasantes resultantes. La pendiente longitudinal proyectada es inferior al 6%, teniendo presente la existencia de unos puntos de paso obligado en los que la rasante actual se consolida.

Respecto al nuevo vial de conexión con la zona rural norte del área, el mismo discurre con una pendiente media estimada inferior al 3%.

En relación con la red de itinerarios peatonales, cabe indicar que la misma se desarrolla apoyada en el viario rodado existente. Cumple con las anchuras mínimas dado que discurre por espacios de sección no inferior a 2 m. libres.

En lo relativo a la dotación de aparcamientos prevista, el proyecto de urbanización a formular se preverán las reservas mínimas necesarias en los términos establecidos en el Decreto.

2. SUELO URBANIZABLE

En las A.I.U.2, A.I.U.9, A.I.U.10 y A.I.U.12 se redactará los respectivos Planes Parciales y proyectos de Urbanización que cumplirán adecuadamente la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad. Las ordenaciones reflejadas en este documento son orientativas, definiéndose concretamente en los referidos documentos de desarrollo de planeamiento.

En el caso del A.I.U. 2 este objetivo parece bastante fácil al situarse la futura ordenación en unos terrenos llanos próximos a la regata Santa Lutzi. El mayor problema se localiza en la adecuación de las rasantes de los viales internos con la cota de la carretera GI-632, sensiblemente superior a la cota de la vega donde se desarrolla la ordenación.

Respecto a las áreas industriales 9 y 10 ambas participan de un entronque común desde el A.I.U.7 Anduaga, arrancando sus viales principales con pendientes ya existentes. Más concretamente, en la A.I.U.10 el vial que discurre por el interior del área esta ya formalizado en toda su longitud –se ha ejecutado junto con el proyecto de la variante-, adaptándose los recorridos rodados y peatonales a sus características.

Teniendo en cuenta todo lo descrito, el presente Anejo justifica el cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad en el presente documento de Revisión de las NNSS del municipio de Ezkio-Itsaso, dentro de los niveles e concreción exigibles a dicha figura de planeamiento.

Ezkio-Itsaso, a noviembre de 2007

Fdo: Juanjo Arrizabalaga
Arquitecto

Fdo: Patxi De Assas
Abogado