

1.	INTRODUCCION .....	2
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL .....	2
2.1.	CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	3
3.	SUELO RURAL NO URBANIZABLE .....	3
3.1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL SUELO RURAL NO URBANIZABLE, PROPUESTAS .....	3
4.	SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES .....	4
4.1.	ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTOS RESIDENCIALES, VIVIENDA .....	5
4.1.1.	PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL .....	5
	AREA 1 “ERDIALDEA” .....	7
	AREA 2 “SAN JOSE OBRERO” .....	7
	AREA 3 “MODESTO ENEA” .....	7
	AREA 4 “IDIAKAITZ” .....	7
	AREA 5 “ZELAIETA” .....	8
	AREA 6 “ERROTALDE APEADERO” .....	8
	AREA 7 “ITURTXULO” .....	8
	AREA 8 “IKASTOLA” .....	8
	SECTOR 8 “LASARBE” .....	8
	AREA 9 “APAIZETXE” .....	8
	AREA 10 “REGATA ALKIZA” .....	8
4.2.	SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS .....	10
4.2.1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS .....	10
4.2.2.	PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL .....	10
	AREA 11 “ INDUSTRIALDEA BENTA ALDEA” .....	11
	AREA 12 “INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1” .....	11
	AREA 12 “INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2” .....	11
	AREA 13 “INDUSTRIALDEA ERROTA” .....	11
4.2.3.	CRITERIOS Y OBJETIVOS .....	12
4.2.4.	EQUIPAMIENTO DOCENTE F.2 .....	12
4.2.5.	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO F.3 .....	12
4.2.6.	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-CULTURAL F.4 y F.6 .....	12
4.2.7.	EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL F.5 .....	12
4.2.8.	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO F.7 .....	12
4.3.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	13
4.3.1.	CONCRECION Y CUANTIFICACION DE ESPACIOS LIBRES .....	13
5.	PROPUESTAS EN INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES .....	14
5.1.	RED VIARIA .....	14
5.2.	BIDEGORRI .....	14
5.3.	FERROCARRIL .....	15
6.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO .....	15
6.1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS .....	15
6.1.1.	EN MATERIA DE AGUA .....	15
6.1.2.	EN MATERIA DE RESIDUOS .....	15
6.1.3.	EN MATERIA DE ENERGIA .....	16

## 1. INTRODUCCION

La primera fase del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta, comprendía la recopilación de los estudios necesarios para llegar a un conocimiento de la situación y problemática actual del municipio, en los aspectos que puedan incidir en el ordenamiento urbanístico.

Dichos estudios, conformaban el Documento de Información y Diagnóstico.

Si bien ambos documentos tenían carácter informativo, ya se apuntaban, en el Diagnóstico de la situación actual, algunos aspectos o líneas que conformaron el documento de Criterios y Objetivos, estudiándose las diferentes alternativas que se proponían. Barajadas las cuales se concretan las que se consideran mas correctas..

De conformidad con lo dispuesto en el art. 87 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se redactó previamente, un documento de Avance, que planteaba las alternativas de crecimiento y propuestas de actuación y que fue expuesto al público.

Según establece el art. 90, 4 del mismo Texto Legal, a la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, el Ayuntamiento adopto los criterios y objetivos que han servido de base para la redacción del documento para aprobación inicial del plan general. En el mismo se atendían las sugerencias (2) presentadas por los particulares. Así mismo se contaba con el informe de Referencia de Diputación.

En la exposición pública del documento de aprobación inicial, se presentan cuatro alegaciones, así como informes del Gobierno Vasco ( Medio ambiente, Patrimonio, Vivienda e Interior), URA, Diputación (Carreteras y Patrimonio) y el Acuerdo de pleno del Ayuntamiento.

De acuerdo con las decisiones municipales y atendiendo a los diferentes informes, se redacta el documento para su aprobación provisional.

Aprobado Provisionalmente el documento y sometido a los informes correspondientes, se adapta el mismo a las determinaciones de la Comisión del Territorio del País Vasco, Informe Definitivo de Impacto Ambiental de la Gipuzkoako Foru Aldundia, y a los informes del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco ( Dirección de Infraestructuras de Transporte), URA Agencia Vasca del Agua, Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno Vasco ( Dirección de Agricultura y Ganadería, y Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de Gipuzkoako Foru Aldundia.

Ello conlleva la calificación como Sistema General de la Banda de Reserva del TAV, la unificación del Sistema General de Espacios Libres en los diferentes documentos, la actualización de las zonas inundables, actualización del Sector 8, Lasarbe a su actual situación, aspectos de la Normativa General principalmente referente a saneamiento, abastecimiento de agua e inundabilidad y errores o contradicciones detectados.

Por otra parte se incluyen las determinaciones derivadas del informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aerea (AESA), dependiente del Ministerio de Fomento, así como la adaptación de la Normativa General al informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital relativo a la Ley 9/2014 de 9 de mayo de 2014, General de Telecomunicaciones.

## 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

El objeto del presente documento es establecer los líneas generales de actuación, para su exposición pública, de la ordenación urbanística del municipio.

En este sentido, se establecen los parámetros definidores del modelo de ciudad y las propuestas a las necesidades establecidas desde el Diagnóstico.

El Ayuntamiento se ha inclinado favorablemente por dos de los ámbitos de crecimiento, concretamente por los señalados con los números A-1 "Lasarbe" y A-5 "Zelaieta", del antiguo documento de las Normas Subsidiarias.

En el presente documento se establecen los siguientes apartados:

- Suelo Rural No Urbanizable
- Suelos Urbanos y Urbanizables
  - o Suelos residenciales, vivienda
  - o Suelo para actividades económicas
  - o Espacios libres y zonas verdes
  - o Equipamientos
- Infraestructuras de comunicaciones
- Infraestructuras de servicio

Se ha tenido especial cuidado en establecer propuestas de desarrollo sostenible, con actuaciones en dos vertientes:

- Racionalización del uso y de los recursos en nuevos establecimientos
- Regularización de los elementos deteriorados en los actuales establecimientos.

Todo ello enfocado a la potenciación y respeto de los valores ambientales y paisajísticos del conjunto y, a su vez, conjugado con la necesidad de dar respuestas a la necesidad de desarrollos residenciales y de actividades económicas, así como al establecimiento de espacios libres y equipamientos.

## 2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

CLASIFICACION DEL SUELO	
SUELO URBANO	219.453 m2.
SUELO URBANIZABLE	58.542 m2.
<b>TOTAL</b>	<b>277.995 m2.</b>

CALIFICACION DEL SUELO - USOS GLOBALES		
ZONA RESIDENCIAL (urbano)	70.515 m2.	<b>113.943 m2.</b>
ZONA RESIDENCIAL (urbanizable)	43.428 m2.	
ZONA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (urbano)	111.916 m2.	<b>111.916 m2.</b>
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	20.668 m2.	<b>20.668 m2.</b>
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	25.348 m2.	<b>25.348 m2.</b>
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	5.376 m2.	<b>5.376 m2.</b>
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	744 m2.	<b>744 m2.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>277.995 m2.</b>	<b>277.995 m2.</b>

## 3. SUELO RURAL NO URBANIZABLE

### 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL SUELO RURAL NO URBANIZABLE, PROPUESTAS

La calificación del suelo no urbanizable, se ajusta a la zonificación y categorización establecida por las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

Al efecto, en el término municipal se han inventariado una serie de valores naturales, que deben preservarse y, al mismo tiempo, potenciar sus valores ecológicos, proponiéndose la creación de las siguientes categorías:

- C.1.Zonas de especial protección
- C.2.Zonas de mejora ambiental y vertedero
- C.3.Zona forestal
- C.4.Zona agrícola
- C.5.Protección de aguas superficiales
- C.6.Condicionantes superpuestos.

Se ha intentado enlazar estas manchas con zonas de mejora ambiental, de forma que se amplíen los corredores de fauna y vegetación, empleándose elementos naturales como vaguadas, cordales o bosques naturales existentes.

Se protegen los suelos de alta capacidad agrícola, en el caso de pérdida de explotaciones agrarias, se buscarán emplazamientos alternativos dentro del término municipal, en la medida de lo posible.

Se regulan los usos y actividades en las zonas con alta o muy alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación.

Se propone la creación de un parque temático que incluya la zona de Basagain, recinto amurallado de final del Bronce-Edad de Hierro, dado su interés arqueológico.

Se propone admitir la posibilidad de albergar un máximo de 4 viviendas en los actuales caseríos, siempre con un resultado de 150m<sup>2</sup> de vivienda mínima y manteniendo la vinculación a la parcela "madre".

Se establecen las siguientes subdivisiones de las zonas

- C-1 ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN
  - C-1.1 ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA
- C-2 ZONA DE MEJORA AMBIENTAL Y VERTEDERO
- C-3 ZONA FORESTAL
- C-4 ZONA AGRICOLA
  - C-4.1 ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA
  - C-4.2 ZONA AGROGANADERA DE ALTO VALOR ESTRATEGICO
- C-5 PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES
- C-6 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS
  - C-6.1 AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACION DE ACUIFEROS
  - C-6.2 RED DE CORREDORES ECOLOGICOS
  - C-6.3 ZONAS CON PAISAJE POCO ALTERADO
  - C-6.4 AREAS INUNDABLES
  - C-6.5 AREAS ACUSTICAS

#### **4. SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES**

Se consolidan los suelos correspondientes a las Areas 3, 4, 6, 7, 9 y 10 de uso residencial, el Area 8 con uso mixto residencial y de equipamiento y las Areas 11 y 14 de uso actividades económicas.

Se realizan modificaciones puntuales en las Areas 1, 2 y 5 de suelo residencial, siguiendo las propuestas y alternativas fijadas en los documentos anteriores de Avance, y en las Areas 12 y 13 de uso actividades económicas, en estas últimas de carácter más general.

Se clasifica como suelo urbanizable, de carácter residencial, el Sector 8 "Lasarbe" apoyado en la elección de alternativas realizado con el documento de Avance.

#### 4.1. ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTOS RESIDENCIALES, VIVIENDA.

La oferta de vivienda es uno de los elementos claves para el desarrollo del Plan General.

La situación actual presenta escasez de nuevos suelos calificados como tales, en esta situación, iniciamos movimientos en diversos sentidos:

1. Alternativas de regeneración y colmatación de ámbitos y espacios inter-ámbitos.
2. Utilización de la vivienda vacía
3. Alternativas de nuevos asentamientos.

Cualquier desarrollo, debe implicar una integración de su ordenación en los tejidos urbanos existentes y, a su vez, la incorporación o mantenimientos de elementos naturales, siempre que sea posible.

Se facilitará el acceso a la vivienda a todos los sectores de población, para lo que se dispondrán adecuados porcentajes de viviendas libres y protección oficial.

El nuevo desarrollo residencial, permitirá la formación de zonas de equipamiento, ello conllevará la configuración de un centro – foco – punto de centralidad, que, a su vez, estará perfectamente conexionado con el centro actual.

A su vez, supone una mezcla de usos de equipamientos varios, usos comerciales, hosteleros y determinadas actividades económicas limpias, compatible con los usos residenciales.

Los desarrollos urbanos residenciales, tendrán unas densidades elevadas, al objeto de evitar el derroche del recurso de suelo. No obstante lo cual, dispondrán de suficientes espacios públicos de calidad, adscritos a los citados desarrollos. En los ámbitos que se completen, se tendrá especial cuidado en mantener la tipología existente, en el caso de que se considere ésta de importancia, aun cuando suponga una limitación de la densidad recomendable.

##### 4.1.1. PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL

###### ▪ Dimensión mínima de las viviendas

Se fija una superficie mínima de viviendas de 40,00 m<sup>2</sup>. útiles y contará, como mínimo, con los siguientes espacios habitables:

1. Cocina, comedor y sala de estar.
2. Dormitorio doble
3. Aseo

Se señalan las siguientes superficies útiles mínimas para cada espacio:

Cocina: 5,00 m<sup>2</sup>.  
Cocina/comedor: 8,00 m<sup>2</sup>.  
Sala de estar: 10,00 m<sup>2</sup>.  
Cocina/comedor/sala de estar: 18,00 m.  
Dormitorio doble: 10,00 m<sup>2</sup>.  
Dormitorio sencillo: 6,00 m<sup>2</sup>.  
Aseo: 1,50 m<sup>2</sup>.

###### ▪ Dimensión media (promedio) de las viviendas

En principio, no se establece con carácter general.

Su determinación se realizará desde parámetros de número máximo de viviendas por zona o parcela residencial, en función de la tipología edificatoria establecida desde una ordenación pormenorizada.

- **Porcentaje de vivienda de protección oficial**

Se establece un porcentaje acorde con los criterios municipales para vivienda de VPO y tasada para el nuevo desarrollo de suelo urbanizable, Sector 8 "Lasarbe", que se concreta en : 28 viviendas de VPO, 76 viviendas Tasadas municipales, 146 viviendas libres..

- **Tipología de parcelas residenciales**

Se dispone la diferenciación de las siguientes parcelas:

A.1.- Parcelas residenciales de edificación abierta, correspondientes a ensanches edificaciones en bloques.

A.2.- Parcela residenciales de edificación de baja densidad, corresponde a viviendas unifamiliar adosada o aislada

Las parcelas A.1, corresponden a los ensanches antiguos o de nuevo desarrollo, son parcelas ocupadas o por desarrollar mediante edificaciones constituidas por viviendas agrupadas horizontal o verticalmente, sobre un núcleo común de accesos, configurándose uno o varios módulos de edificación entre medianeras.

Esta tipología de parcela va , comúnmente, unida a otros usos diferentes al residencial en sus plantas bajas, determinación que se establecerá con carácter más pormenorizado.

Así mismo, en el subsuelo, se establecerán aprovechamientos, normalmente de aparcamiento de vehículos.

Las parcela A.2, corresponden a edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas lateralmente, formando conjuntos de módulos, disponiéndose de accesos individualizados o compartidos y jardines o espacios privados no edificables sobre rasante. Su sección no supera, habitualmente, PB + 1 + BC, sobre rasante.

- **Número de aparcamientos**

Si bien esta determinación va más ligada a los que propiamente serían sistemas viarios, los incluimos en este apartado de vivienda, en el sentido de que conforma, en su vertiente de aparcamiento privado, una ligazón directa con el número de viviendas y el propio edificio residencial.

En este sentido, proponemos una priorización del aparcamiento subterráneo sobre el de superficie, fijando unos estándares mínimos de plazas por vivienda, que serían, con carácter general, para las nuevas actuaciones de 1,5 plazas de aparcamiento subterráneo por vivienda más 1 plaza de aparcamiento público en superficie.

Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o el déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo.

- **Criterios de sostenibilidad**

Los desarrollos residenciales cumplirán con los criterios de sostenibilidad en materias como:

a.- Eficiencia energética, relativa a los aislamientos propios del diseño de las viviendas y a la instalación se sistemas de captación de energía solar.

- b.- Control de exposición al ruido ambiental, relativa a los aislamientos y diseño propio de los huecos y sus ubicaciones
- c.- Accesibilidad en edificios y urbanizaciones a las personas con movilidad reducida.
- d.- Proporcionalidad de los suelos impermeables en relación con su funcionalidad, tendiendo a su reducción en los puntos innecesarios.

- **Ubicación de las viviendas en la edificación**

Se permitirá el uso de vivienda en los bajocubierta que cumplan las condiciones de accesibilidad y salubridad correspondientes, ligado a la planta inferior o separadamente, según los casos y condiciones.

En determinadas zonas y condiciones, se permitirá, así mismo, la posibilidad de habilitar viviendas en las plantas bajas.

Ambas posibilidades, se establecerán, con unos condicionados, en la normativa general y la particular de cada ámbito.

- **Definición de ámbitos**

**AREA 1 "ERDIALDEA"**

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 21.874 m<sup>2</sup>.

Comprende las antiguas áreas A-1, A-12 y A-16.

Se trata de un ámbito que comprende el Ayuntamiento, la Iglesia, la plaza y el frontón además de viviendas ya desarrolladas que conforman el centro del municipio.

La propuesta consolida los actuales aprovechamientos privados. Se actúa en los espacios públicos según la Propuesta P-1 del Avance, que consiste en la posibilidad de ejecutar un aparcamiento subterráneo en la plaza rematado por una edificación de equipamiento.

**AREA 2 "SAN JOSE OBRERO"**

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 15.636 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-17.

Se trata de un ámbito prácticamente consolidado, en el que se establecen modificaciones de las parcelas Nº 5, 7 y 9 de San Juan kalea y la casa Etxe Alai, que se adaptan a la tipología del ámbito.

Se actúa en el espacio público según la Propuesta P-3 del Avance, que consiste en la posibilidad de ejecutar una edificación de aparcamiento.

Se reordenarán los aparcamientos de superficie y espacios públicos en general.

**AREA 3 "MODESTO ENEA"**

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 8.470 m<sup>2</sup>.

Comprende las antiguas áreas A-2, y A-16(puntual)

Se trata de un ámbito consolidado, en su mayor parte de reciente construcción, en la que se consolidan los aprovechamientos.

**AREA 4 "IDIAKAITZ"**

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 3.947 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-18 (parcial).

Se trata de un ámbito consolidado, en la que se mantendrán los aprovechamientos. Redelimitación y reordenación de los espacios públicos.

#### AREA 5 "ZELAIETA"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 4.550 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-18(parcial).

La actuación en este ámbito, está descrita en el apartado siguiente "Futuros desarrollos" del presente documento.

#### AREA 6 "ERROTALDE APEADERO"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 12.940 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-23.

Se describe una posible actuación para esta Area en el Avance que se ha desechado por las dificultades de desarrollo que presenta la zona semirural ( C<sup>o</sup> Arotzene ) de este ámbito, que condicionan sensiblemente las actuaciones en la misma, se reducirá en consecuencia la actuación, a la mejora parcial de los espacios públicos de borde del apeadero y la reordenación de los aparcamientos y espacios libres situados al norte del vial de acceso al apeadero, zona de Errotaldea.

El área viene afectada por el trazado del Sistema General de Vías Ciclistas

#### AREA 7 "ITURTXULO"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 8.693 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-19.

Se trata de un ámbito de reciente construcción, proponiéndose su consolidación.

#### AREA 8 "IKASTOLA"

Suelo urbano. Area mixta Residencial y de Equipamientos. Cuenta con una superficie de 18.947m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-20.

Se trata de un ámbito en el que se consolida la edificación residencial y se posibilita la ampliación de los equipamientos en base a las necesidades municipales.

#### SECTOR 8 "LASARBE"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 58.542 m<sup>2</sup>.

Comprende los antiguos ámbitos A-14, S-1 Y R-1.

La actuación en este ámbito, está descrita en el apartado siguiente "Futuros desarrollos" del presente documento.

#### AREA 9 "APAIZETXE"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 2.260 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-24.

Se trata de un ámbito consolidado, en la que se mantendrán los aprovechamientos. Se propone una reubicación de los aprovechamientos edificatorios en base a una mejor ordenación de la zona y de encaje con los ámbitos perimetrales de carácter industrial.

#### AREA 10 "REGATA ALKIZA"

Suelo urbano. Residencial. Cuenta con una superficie de 8.405 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-22.

Se trata de un ámbito consolidado, en la que se mantendrán los aprovechamientos. Se propone una reubicación de los aprovechamientos edificatorios en base a una mejor ordenación de la zona y de tratamiento del borde de la regata y del vial.



▪ **Futuros desarrollos**

Sector 8 “LASARBE”

1. Ambito de actuación: Afecta a las antiguas áreas y sectores  
  
A-14 “Pakea”  
S-1 “Solkorruga-Lasarbe”  
R-1
2. Descripción: En ellos se encuentra unos mínimos asentamientos residenciales.  
Superficie aproximada: 58.542 m2.
3. Tipo de Actuación: Nuevo desarrollo, se ha desarrollado una Modificación y Subsanación de Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente en julio de 2011 el Plan Parcial..
4. Líneas generales de actuación:
  - a) Creación de un ámbito que absorba la demanda de suelo residencial, están previstas en la Modificación, aproximadamente, 250 viviendas.
  - b) Complementación de la trama urbana, uniendo los actuales asentamientos residenciales con la zona de equipamientos (Polideportivo, Ikastola, Auditorio)
  - c) Consecución de una amplia zona verde.
5. Valoración:
  - a) Ventajas  
El crecimiento más lógico, ya que completa la trama urbana, cuenta con una topografía adecuada y proporciona una oferta de vivienda que, prácticamente, se puede acercar a las necesidades de la demanda.
  - b) Inconvenientes  
Sería conveniente dividirlo en desarrollos parciales y, como hemos comentado, aumentar el número de viviendas – edificabilidad del ámbito.

Area 5 “ZELAIETA”

1. Ambito de actuación: Afecta a la antigua A-18 “Idiakaitz”
2. Descripción: Zona situada entre la carretera a Alkiza, la regata Alkiza y la barriada Idiakaitz.  
Superficie aproximada 4.550 m2.
3. Tipo de Actuación: Regeneración – Transformación.
4. Líneas generales de actuación:
  - a) Complementación de la trama urbana, conjuntado y coordinando las ordenaciones lineales del Area 2 “Modesto Enea Irabide” y la barriada de Idiakaitz, aproximadamente 24 viviendas.
  - b) Puesta en valor del edificio Bustinaga.
  - c) Dar continuidad a la acera y aparcamientos del borde de la calle San Juan.
5. Valoración:
  - a) Ventajas:  
Remate de la calle San Juan,  
Incorporación de la barriada de Idiakaitz a la trama urbana.
  - b) Inconvenientes:

Pequeña entidad.

- **Cuantificación del número de viviendas**

Se programa un total de 186 nuevas viviendas, centradas en el Sector 8 y en menor medida en las Areas 2 y 5.

AREA O SECTOR	SUP. TOTAL		Nº DE VIVIENDAS			CLASIFICACION	EDIFICABILIDAD
			ACTUAL	NUEVAS	TOTAL		
AREA 1.- ERDIALDEA	21.874	m2.	178	0	178	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 2.- SAN JOSE OBRERO	15.636	m2.	162	20	182	URBANO	2.624,00 m2
AREA 3.- MODESTOENEA	8.470	m2.	64	0	64	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 4.- IDIAKAITZ	3.947	m2.	60	0	60	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 5.-ZELAIETA	4.550	m2.	8	22	30	URBANO	3.180,00 m2
AREA 6.-ERROTALDE APEADERO	12.940	m2.	53	0	53	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 7.-ITURTXULO	8.696	m2.	72	0	72	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 8.-IKASTOLA	18.947	m2.	7	0	7	URBANO	CONSOLIDADA m2
SECTOR 8.- LASARBE	58.542	m2.	106	144	250	URBANIZABLE	14.733,00 m2
AREA 9.-APAIZETXE	2.260	m2.	4	0	4	URBANO	CONSOLIDADA m2
AREA 10.- ALKIZA ERREKA	8.405	m2.	14	0	14	URBANO	CONSOLIDADA m2
<b>TOTAL (11)</b>	<b>164.267</b>	<b>m2.</b>	<b>550</b>	<b>186</b>	<b>736</b>		<b>20.577,00 m2</b>

CLASIFICACION	Nº DE AREAS	SUP. TOTAL		Nº DE VIVIENDAS			AUMENTO DE EDIFICABILIDAD
				ACTUAL	NUEVAS	TOTAL	
SUELO URBANO	10	105.725	m2.	444	42	486	5.804,00 m2
SUELO URBANIZABLE	1	58.542	m2.	106	144	250	14.733,00 m2
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>164.267</b>	<b>m2.</b>	<b>550</b>	<b>186</b>	<b>736</b>	<b>20.577,00 m2</b>

- **Cuantificación del número de habitantes**

La previsión de aumento del número de habitantes, considerando 4habitantes por cada 100m2 de edificabilidad, supone  $206 \times 4 = 824$

#### 4.2. SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

##### 4.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las Areas 11 y 14 se encuentran saturadas, las Areas 12 y 13 permiten crecimientos puntuales que irían ligados en general a las actuales empresas, con posibilidades condicionadas para nuevos asentamientos, en principio, interesa mantener estas áreas en sus actuales parámetros de crecimiento o consolidación.

Comprende la faja de terreno entre el vial a Tolosa, GI-3650 y el río Oria.

Como alternativa, quedaría la zona situada justo al limite con Billabona que ha quedado descartada.

##### 4.2.2. PROPUESTAS DE CARÁCTER GENERAL

###### Criterios de sostenibilidad

Los desarrollos para actividades económicas cumplirán con los criterios de sostenibilidad en materias como:

Eficiencia energética, relativa a los aislamientos propios de la edificación y a la instalación de sistemas de captación de energía solar.

Eficiencia en el uso de recursos de agua, materiales, etc.

Accesibilidad, sobre todo, a las personas con movilidad reducida.

Reducción de las áreas impermeables.

### Definición de ámbitos

Se establecen 4 ámbitos de zonificación global de suelo para actividades económicas. Esta zonificación respeta en líneas generales los ámbitos de las NNSS.

#### AREA 11 "INDUSTRIALDEA BENTA ALDEA"

Suelo urbano. Industrial. Cuenta con una superficie de 28.270 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-13.

Se trata de un ámbito consolidado, en la que se mantendrán los aprovechamientos actuales.

Se revisará el tratamiento de borde del río que está pendiente de urbanización.

#### AREA 12 "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1"

Suelo urbano. Industrial. Cuenta con una superficie de 42.370 m<sup>2</sup>.

Comprende las antiguas áreas A-3, A-4, A-5, A-6, A-7 y A-8.

Se trata de un ámbito prácticamente consolidado, en la que se mantendrán prácticamente los aprovechamientos definidos por las actuales NNSS, y el proyecto de "Reparcelación de la Unidad de Actuación UE A8/9 Orbinox", con las modificaciones admitidas por el Ayuntamiento. Se estudiarán las superficies de entreplantas proponiéndose una mayor superficie y puntualmente en varios niveles. Desarrollo del vial de servicio. Se revisará el tratamiento de los espacios libres principalmente en el borde del río.

#### AREA 12 "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2"

Suelo urbano. Industrial. Cuenta con una superficie de 26.143 m<sup>2</sup>.

Comprende las antiguas áreas A-9 Y A-10.

Se trata de un ámbito prácticamente consolidado, en la que se mantendrán prácticamente los aprovechamientos definidos por las actuales NNSS, y el proyecto de "Reparcelación de la Unidad de Actuación UE A8/9 Orbinox", con las modificaciones admitidas por el Ayuntamiento. Se estudiarán las superficies de entreplantas proponiéndose una mayor superficie y puntualmente en varios niveles. Desarrollo del vial de servicio. Se revisará el tratamiento de los espacios libres principalmente en el borde del río. Se consolidarán los aparcamientos subterráneos existentes.

#### AREA 13 "INDUSTRIALDEA ERROTA"

Suelo urbano. Industrial. Cuenta con una superficie de 16.945 m<sup>2</sup>.

Comprende la antigua área A-11.

Se trata de un ámbito consolidado.

### Cuantificación de los desarrollos

AREA O SECTOR	SUP.TOTAL	OCUPACION EN PLANTA			CLASIFICACION	m2/m2
		ACTUAL	NUEVA	TOTAL		
AREA 11.- INDUSTRIALDEA BENTA ALDEA	28.270 m <sup>2</sup> .	11.083 m <sup>2</sup> .	0 m <sup>2</sup> .	11.083 m <sup>2</sup> .	URBANO	0,3920
AREA 12.- INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1	42.370 m <sup>2</sup> .	14.807 m <sup>2</sup> .	5.670 m <sup>2</sup> .	20.477 m <sup>2</sup> .	URBANO	0,4833
AREA 13.- INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2	26.143 m <sup>2</sup> .	12.648 m <sup>2</sup> .	4.690 m <sup>2</sup> .	13.117 m <sup>2</sup> .	URBANO	0,5017
AREA 14.- INDUSTRIALDEA ERROTA	16.945 m <sup>2</sup> .	7.254 m <sup>2</sup> .	0 m <sup>2</sup> .	7.254 m <sup>2</sup> .	URBANO	0,4281
<b>TOTAL</b>	<b>113.728 m<sup>2</sup>.</b>	<b>45.792 m<sup>2</sup>.</b>	<b>10.360 m<sup>2</sup>.</b>	<b>51.931 m<sup>2</sup>.</b>		<b>0,4566</b>

### **4.3. EQUIPAMIENTOS**

#### **4.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Los equipamientos se concentran en el Area 8 Ikastola y en el Area 1 Erdialdea.

La mejora o implantación de nuevos equipamientos viene ligada al nuevo desarrollo del Sector 8 Lasarbe, y, de manera puntual, en el Area 1 Erdialdea.

Se diferencian las modalidades de equipamiento en atención al servicio que prestan, pudiendo existir modificaciones en función de las necesidades concretas del Ayuntamiento.

#### **4.3.2. EQUIPAMIENTO DOCENTE F.2**

Se programan ampliaciones de las actuales instalaciones en base a una regularización de la parcela de manera que pueda tener cabida el 2º Ciclo escolar. Se desarrolla en el Area 8 "Ikastola".

#### **4.3.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO F.3**

La construcción del nuevo polideportivo ha completado las necesidades de este equipamiento, que podría completarse con una pista polideportiva al aire libre, tipo campo de fútbol y con un "Circuito de footing" al aire libre, provisto de espacios para la práctica de ejercicios complementarios, a implantarse en el Sector 8 "Lasarbe".

#### **4.3.4. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-CULTURAL F.4 y F.6**

La construcción del nuevo auditorio, en el Area 8 "Ikastola", complementa el equipamiento cultural actual. La biblioteca, sita actualmente en el edificio del Ayuntamiento, podría reubicarse en el nuevo edificio de equipamiento del Area 1 "Erdialdea", pasando el actual espacio ocupado por dicha biblioteca a tener uso administrativo.

#### **4.3.5. EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL F.5**

Parece clara la necesidad de ampliación del equipamiento sanitario acorde con el aumento de población podría estudiarse desde una ampliación de las actuales instalaciones o desde una nueva implantación. Inicialmente parece mas clara la primera alternativa.

El equipamiento asistencial estimamos que no debería limitarse a un "Hogar de Jubilado", completándose con un Centro de Día, cubriéndose el resto de los aspectos desde ámbitos comarcales.

#### **4.3.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO F.7**

Se considera correcto, no se prevé ninguna ampliación o nueva implantación.

## Cuantificación de los desarrollos

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS				
	SITUACION	PARCELA	OCUP. EN PLANTA	
DOCENTE	AREA 8 IKASTOLA	4.710 m <sup>2</sup> .	1.432 m <sup>2</sup>	IKASTOLA
DEPORTIVO	AREA 8 IKASTOLA	3.805 m <sup>2</sup> .	1.440 m <sup>2</sup>	POLIDEPORTIVO
	AREA 1 ERDIALDEA	521 m <sup>2</sup> .	521 m <sup>2</sup>	FRONTON CUBIERTO
	SECTOR 8 LASARBE	1.800 m <sup>2</sup> .	1.800 m <sup>2</sup>	CAMPO FUTBOL
	AREA 1 ERDIALDEA	1.020 m <sup>2</sup> .	1.020 m <sup>2</sup>	CAMPO DESCUBIERTO
ADMINISTRATIVO	AREA 1 ERDIALDEA	208 m <sup>2</sup> .	208 m <sup>2</sup>	AYUNTAMIENTO
CULTURAL		350 m <sup>2</sup> .	450 m <sup>2</sup>	LIBURUTEGIA
		100 m <sup>2</sup> .	100 m <sup>2</sup>	CORREOS
ASISTENCIAL	SECTOR 8 LASARBE	450 m <sup>2</sup> .	1.800 m <sup>2</sup>	
SANITARIO	AREA 1 ERDIALDEA	160 m <sup>2</sup> .	160 (ENPB) m <sup>2</sup>	CENTRO DE SALUD
RELIGIOSO	AREA 1 ERDIALDEA	486 m <sup>2</sup> .	486 m <sup>2</sup>	PARROQUIA
CEMENTERIO	RURAL	1.200 m <sup>2</sup> .	m <sup>2</sup>	CEMENTERIO

### 4.4. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El equipamiento de espacios libres actual es ajustado y, la proporción, en los mismos, de zonas verdes resulta anecdótico.

En las áreas industriales, las zonas libres son totalmente residuales.

La antigua Area 25, incluida en el conjunto de "Lasarbe", está pensada como una amplia zona verde que compensaría el déficit existente.

#### 4.4.1. CONCRECION Y CUANTIFICACION DE ESPACIOS LIBRES

Materialización de la antigua Area 25 como espacio libre con carácter de zona verde, dentro de la ordenación del Sector 8 "Lasarbe".

Conexión de esta zona verde con el centro del municipio mediante un "corredor verde" en la futura ordenación del ámbito del Sector 8 "Lasarbe".

Mejora de los espacios de borde de las Areas industriales en una combinación de paseo y zona ajardinada con mínimos ensanchamientos que alberguen espacios de estancia.

Se señalan como espacios libres urbanos la plaza y espacios colindantes del Area 1 "Erdialdea", la zona de borde del Area 3 "Modesto Enea", desde las edificaciones hasta la vía del ferrocarril. En el Area 4 "Idiakaitz", el espacio de borde de la regata Alkiza. En el Area 5 "Zelaieta", el espacio de borde de la regata de Alkiza. En el Area 10 "Regata Alkiza", la zona del meandro entre la regata y la carretera. En el Area 14 "Industrialdea Errota" la zona de borde del río Oria junto al antiguo molino.

Espacios libres de nueva creación, en el Sector 8 "Lasarbe", entre la Ikastola y la Gi-3.411, carretera de enlace con la carretera a Hernialde.

	SUPERFICIE	COMENTARIOS
AREA 1 ERDIALDEA	5.160 m2.	PARTE ES DE USO DEPORTIVO OTRA PARTE TIENE EDIFICACION EN SEMISOTANO
AREA 3 MODESTOENEA	2.220 m2.	NO ES INSERTABLE UN CIRCULO DE $\varnothing$ 30 m PARTE USADO COMO DEPORTIVO
AREA 4 IDIAKAITZ	482 m2.	ESPACIOS RESIDUALES NO ES INSERTABLE UN CIRCULO DE $\varnothing$ 30m.
AREA 5 ZELAIETA	350 m2.	NO ES INSERTABLE UN CIRCULO DE $\varnothing$ 30 m.
AREA 10 ALKIZA ERREKA	483 m2.	NO ES INSERTABLE UN CIRCULO DE $\varnothing$ 30 m.
AREA 14 INDUSTRIALDEA	1.539 m2.	ESPACIO DE BORDE MUY PARCIALMENTE UTILIZABLE, NO ES INSERTABLE UN CIRCULO DE $\varnothing$ 30m.
SUBTOTAL ACTUAL	10.234 m2.	
SECTOR 8 LASARBE	18.570 m2.	ESPACIO DE NUEVA CREACION
TOTAL	28.804 m2.	

Los espacio libres , en estos momentos, suman 10.234 m2. lo que supone 18,60 m2. por vivienda y 5,12m2/habitante..

Si la proporción la hacemos sobre el espacio libre desarrollado en su totalidad, incluida el Sector 8 "Lasarbe", nos resultan 39,13 m2. por vivienda.

El censo de habitantes, a fecha 1-1-2016 es de 1.997 habitantes, si añadimos los 824 que corresponderían a la nueva edificabilidad prevista (4 habitantes por cada 100m2 de edificabilidad), nos harían un total de 2.821 habitantes.

S.G.E.L. =28.804m2 supone 10,21m2 por habitante.

## 5. PROPUESTAS EN INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

### 5.1. RED VIARIA

Se propone la ampliación y mejora de los actuales pasos bajo la vía del ferrocarril, situados en el extremo norte del Area 10, próximo a la regata de Alkiza, y en el extremo sur del Sector 8, que iría acompañado de la mejora y ampliación de los trazados de los viales por los que se accede.

### 5.2. BIDEGORRI

El Plan Territorial Sectorial de las Vías Ciclistas prevé el bidegorri que discurre en sentido norte-sur en trazado sensiblemente paralelo al río Oria. Afecta al área 6 y de forma tangencial a las áreas,14,9,13,12 y 11.

Al margen de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial, se proyecta conectar, por medio de bidegorri, el centro con la zona de equipamientos Polideportivo – Escolar. A través del Sector 8, este elemento se desarrolla como Sistema General.

### **5.3. FERROCARRIL**

La Propuesta 2, del Avance, acomete aspectos que inciden en el Apeadero de RENFE, con el establecimiento de la "Estación Intermodal" que vendría acompañado de una futura actuación en el Area 6. Estos aspectos quedan postergados a una futura revisión del PGOU.

Está prevista la línea del TAV , en suelo no urbanizable, parcialmente en túnel y una parte en viaducto para salvar le regata de Albistur.

## **6. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

### **6.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

#### **6.1.1. EN MATERIA DE AGUA**

Se adjunta escrito de conformidad del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa en el que se justifica la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento para tratar las nuevas cargas derivadas de los desarrollos previstos.

- Mejora del abastecimiento de agua actual para reducir el porcentaje de pérdidas
- Máxima eficiencia en materia de abastecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos, tanto residenciales como de actividades económicas.
- Máxima eficiencia y buenas prácticas en espacios públicos, parques, etc.
- Está previsto el abastecimiento desde la presa de Ibiur.
- Mejora del saneamiento existente a fin de evitar vertidos incontrolados
- Implantación de redes separativas (pluviales y residuales) en los nuevos desarrollos urbanísticos
- Se está realizando el nuevo colector para recogida de las aguas fecales en el borde del río Oria.
- Implantación de sistemas de depuración autónomos en nuevas edificaciones aisladas.

#### **6.1.2. EN MATERIA DE RESIDUOS**

- Facilitar espacios para la adecuada recogida selectiva de residuos, tanto en el núcleo urbano existente como, sobre todo, en los nuevos desarrollos (tanto residenciales como de actividades económicas).
- Controlar el vertido incontrolado de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.
- Recuperar los vertederos incontrolados existentes.
- Adecuado tratamiento de los residuos procedentes de operaciones de rehabilitación urbana.

- Se prestará especial atención a los suelos potencialmente contaminados en los que se planteen actuaciones: Serán caracterizados lo antes posible para establecer las posibles medidas.

### **6.1.3. EN MATERIA DE ENERGIA**

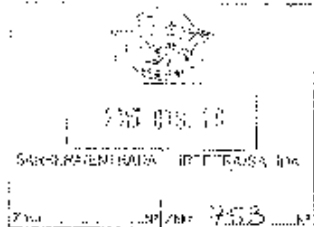
- Las nuevas edificaciones se construirán con la máxima eficiencia energética y aislamiento acústico.
- Se debería estudiar que, en los nuevos desarrollos, no solo residenciales sino también de actividades económicas, fuera obligatoria la implantación de sistemas de generación de energía limpia: Placas solares o fotovoltaicas. O bien, que exista una servidumbre para que la administración tenga facultad para su implantación.
- Los espacios públicos, también, incluirán, como objetivo, la máxima eficiencia energética.

Anoeta, Julio 2017



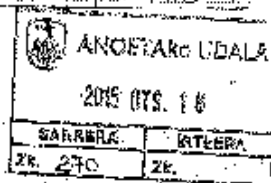


3.9



Planen Mugarriak eta Iriz  
 Hiruak 16 - 1. Solairua  
 20018 Donostia  
 Tfno. 943 01 27 22 - Fax: 943 65 70 50  
 www.gipuzkoakur.com

Anoetako Udala  
 Xabier Intxaurtza Jauna  
 Udal-Arkitettoa  
 Herriko Plaza, z/g  
 20270 Anoeta



Donostia, 2015eko Otsailak 10

**Gaia: Anoetako Hiria Antolatzeko Plan Orokorri buruzko txosten eskaera.**  
**Zuzen eskaria: 2015eko Urtarrilaren 29ko 210 Santera zenbakiduna.**

Gaia n aipatzen den eskaerari buruz eta aipatutako proiektuak bere baitan daraman hornidura eta saneamenduko beharrei buruz,  
 Honako hau **EZAGUTARAZTEN DUGU**:

1.- Baliabide hidrikoen arloan ikaztegi-etako IBJUR Urtegia/UET sisteman erabilgarri dauden baliabideekin aipatutako eskaeran zehaztutako beharrei aurre egin daitekeela. Guzti horregatik **ALDEKO txostena ematen dugu**.

2.- Idatzian aipatzen den "saneamendua"- ri buruz, ziurtatzen da hodi biltzaileen sarearen tamainak eta (Aduna) URALDE HUA arztegiaren hornitze edukierak ahalbidetzen du araztea indarrean dagoen araudian eskatutako baldintza egokietan aipatutako eskaeran zehaztutako beharrentzat. Guzti horregatik horri buruz **ALDEKO txostena ematen dugu**, adieraziz "gurea bekaletarako" P.O.-eko Proiektuan aipatutako "berariazko tratamenduak" minimizatuko direla, udal sarera eta/edo gertueneko kolektorerara lotzen saiaturaz.

Adeltasunez.

  
 Sin. Iñaki Echeverría  
 Ustiaperain Zuzendaria  
 Gipuzkoako Ur Kontsegiak

*Ohera:*  
 Nabiz eta "bitan" baliabide eta hornitze beharrik beharrik diren, "hiritza jardura" bakoitzaren garapenerako kasu bakoitzo eta bakoitzarentzat, "bajako azpiegitura"-ri dagokionez eta CTE-k agindutakoaren arabera, bai suta nola gut-guneetatik elkarbizitzentzat, legokion presio eta ur-amania bermatzeko duren ezterketa eta lanak gauzatu beharria dira Urbanizazio Proiektuak onurtzeko garaian.

**Asunto:** Solicitud de informe sobre Proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta, según su solicitud N° Salida: 210 del 29 de Enero de 2.015.

Referente a su escrito de solicitud del asunto de referencia y en cuanto a las necesidades de abastecimiento y saneamiento que lo especificado en el citado proyecto conlleva, **COMUNICAMOS** que

1.- La infraestructura hidráulica disponible en el conjunto de Presa/Etap IBIUR (Ikaztegieta) permite holgadamente disponer de los suficientes recursos hidráulicos para las necesidades descritas en la solicitud de referencia. Por todo ello se **informa POSITIVAMENTE** al respecto.

2.- Sobre el «saneamiento» al que se hace referencia en el escrito, se hace constar que el dimensionamiento de la red de interceptores y la capacidad equipamiento de la depuradora de Edar de URALDE (Aduna) permite depurar en condiciones adecuadas a los requerimientos de la normativa vigentes para las necesidades descritas en la solicitud de referencia. Por todo ello se **informa POSITIVAMENTE** al respecto, advirtiéndose que para los "núcleos aislados" se minimizarán los "tratamientos específicos" mencionados en el Proyecto del PP.GG, procurando conectar a la red municipal y/o colectores más cercanos.

  
Edo. José Lizarr  
Director Explotación  
Gipuzkoako Ur Kontsortzioa

**Nota:**

*Si bien las necesidades de recursos y equipamiento "en alta" queda satisfecha, para el desarrollo de cada "intervención urbanística" deberán contemplarse en y para cada caso la reconsideración de la "infraestructura en baja" que para cada uno de ellos se requiera, comprobándose los requisitos que el respecto el CTE establece en cuanto a condicionado de presión y caudal se refiera, tanto para incendios como para abastecimiento de "viviendas de zonas altas", por lo que en cada Proyecto de Urbanización correspondiente deberán estudiar y resolver específicamente las citadas necesidades.*