

HIRI ORDENAZIORAKO PLAN OROKORRA

AURRERAPENA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

AVANCE



ALBIZTURKO URBANIZAZIO PLAN OROKORREKO INGURUGIRO ERAGINAREN ELKAR EBALUAZIO (IEEBA) ERREDAKZIORAKO AURRETIKO KONTSULTA AGIRIA

DOCUMENTO PARA CONSULTAS PREVIAS A LA REDACCIÓN DE LA
EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL (ECIA) DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBIZTUR



ALBIZTUR

EGILEAK / REDACTORES:
PATXI DE ASSAS, ABOKATUA
JUAN JOSE ARRIZABALAGA, ARKITEKTOA
JAVIER ZUBIRIA SAUTU, ARKITEKTOA

**INGURUGIRO ERAGINAREN ELKAR EBALUAZIOA /
EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL:**
EKOLUR

**ESTUDIO DE EVALUACION CONJUNTA
DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ALBIZTUR**

DOCUMENTO DE CONSULTAS PREVIAS

Memoria Técnica

Consulta previa Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Albiztur.

Página 1 de 1

INDICE

DOCUMENTO DE CONSULTAS PREVIAS	1
INDICE	2
0 OBJETO DE LA MEMORIA:	3
1 CARACTERISTICAS BASICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.	3
1.1 Localización en el territorio.....	3
1.2 El medio físico.	5
2 POBLACIÓN Y ACTIVIDAD.....	10
3 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO.....	10
4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 13	
5 CRITERIOS BASICOS PARA LA CONFIGURACION DEL NUEVO PLANEAMIENTO.	20
5.1 LA INTEGRACION EN EL MODELO TERRITORIAL.	20
5.2 LAS MEDIDAS DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE.	24
5.3 EN RELACION A LOS PROGRAMAS BASICOS DE CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES URBANAS Y A SU DISPOSICION EN EL TERRITORIO.	24
5.3.1 El nuevo programa residencial.	24
5.3.2 El programa de actividades económicas.....	24
5.3.3 El programa de Equipamiento comunitario.	25
5.3.4 El territorio de la nueva intervencion urbanistica.....	25
5.3.5 La reordenacion del viario principal.....	25



0 OBJETO DE LA MEMORIA:

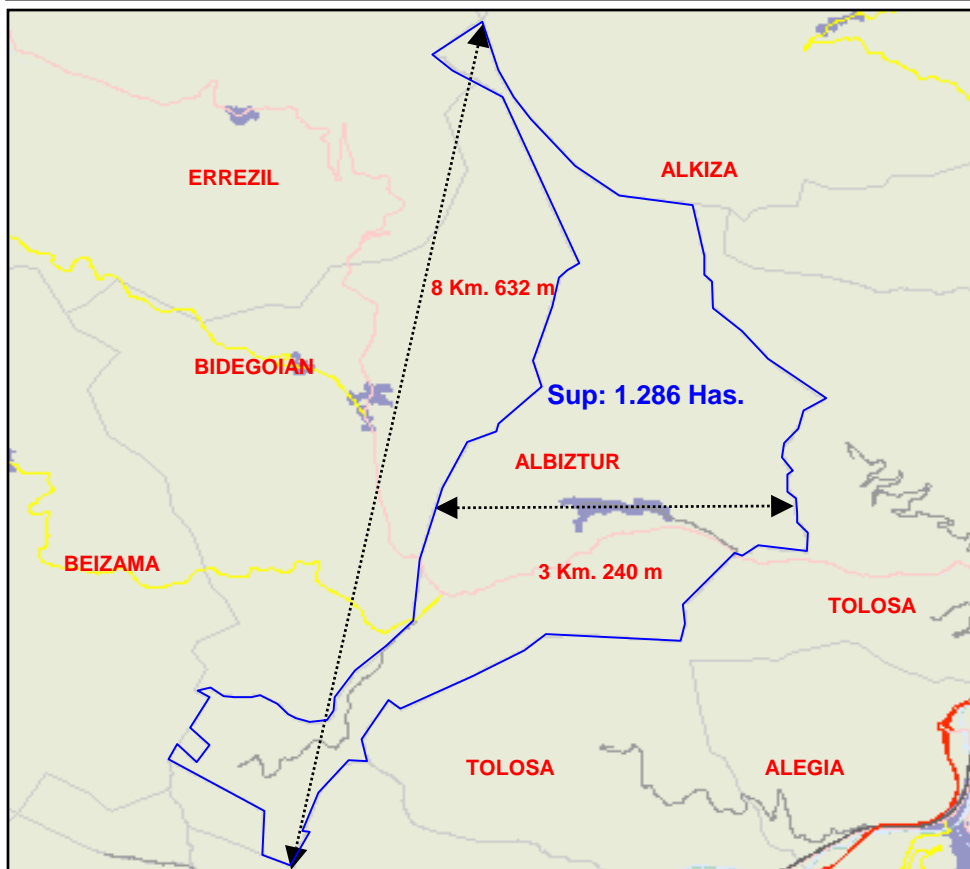
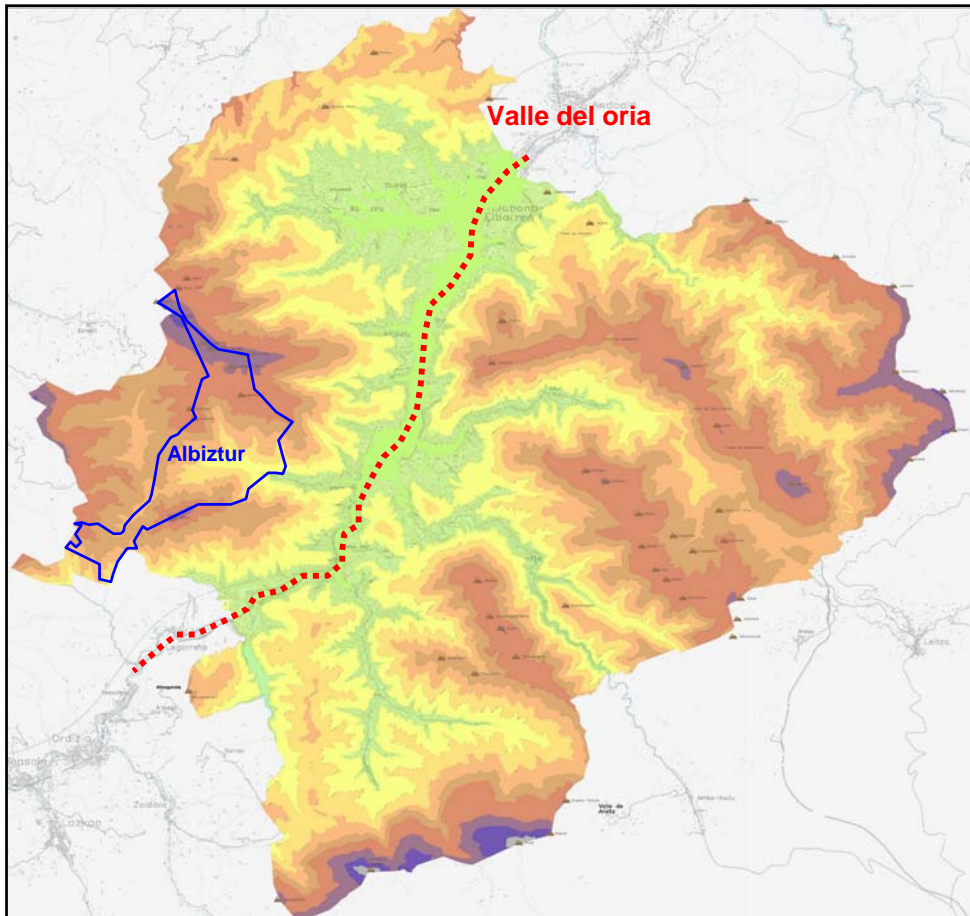
La presente Memoria recoge una inicial definición de los criterios con los que abordar la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Albiztur y, todo ello, en el contexto de la preceptiva consulta a realizar para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del citado proyecto urbanístico”.

1 CARACTERISTICAS BASICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

1.1 Localización en el territorio.

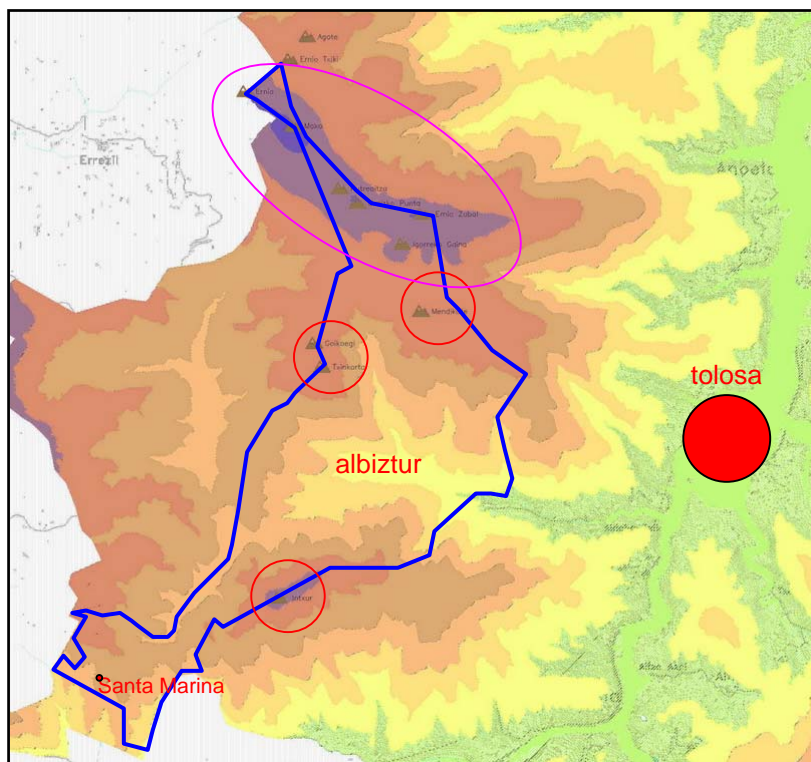
El Municipio de Albiztur forma parte, junto con otros 27 municipios, del **Área Funcional de Tolosaldea**, y se encuentra ubicado al Este del municipio de Tolosa, lindante con el mismo, muy próximo por lo tanto del centro urbano que constituye la cabecera de la comarca. Tolosa constituye el municipio de mayor colindancia por el Este, y el municipio de Alkiza completa el límite por el Norte. Al Oeste, en su práctica totalidad, linda con el municipio de Bidegoian. La longitud de sus límites con los municipios contiguos es aproximadamente de 26 Km.

El término municipal cuenta con una extensión de 1.286 Has. Presenta una forma alargada en dirección Norte Sur. Los extremos Norte y Sur del Municipio se encuentran a una distancia aproximada de 8,6 Km, mientras que en la línea central el valle la anchura del término municipal alcanza, aproximadamente, la distancia de 3,2 Km. El acceso a Albiztur se realiza a través de la carretera GI-2634 que une los valles del Oria y del Urola entre Tolosa y Azpeitia.



1.2 El medio físico.

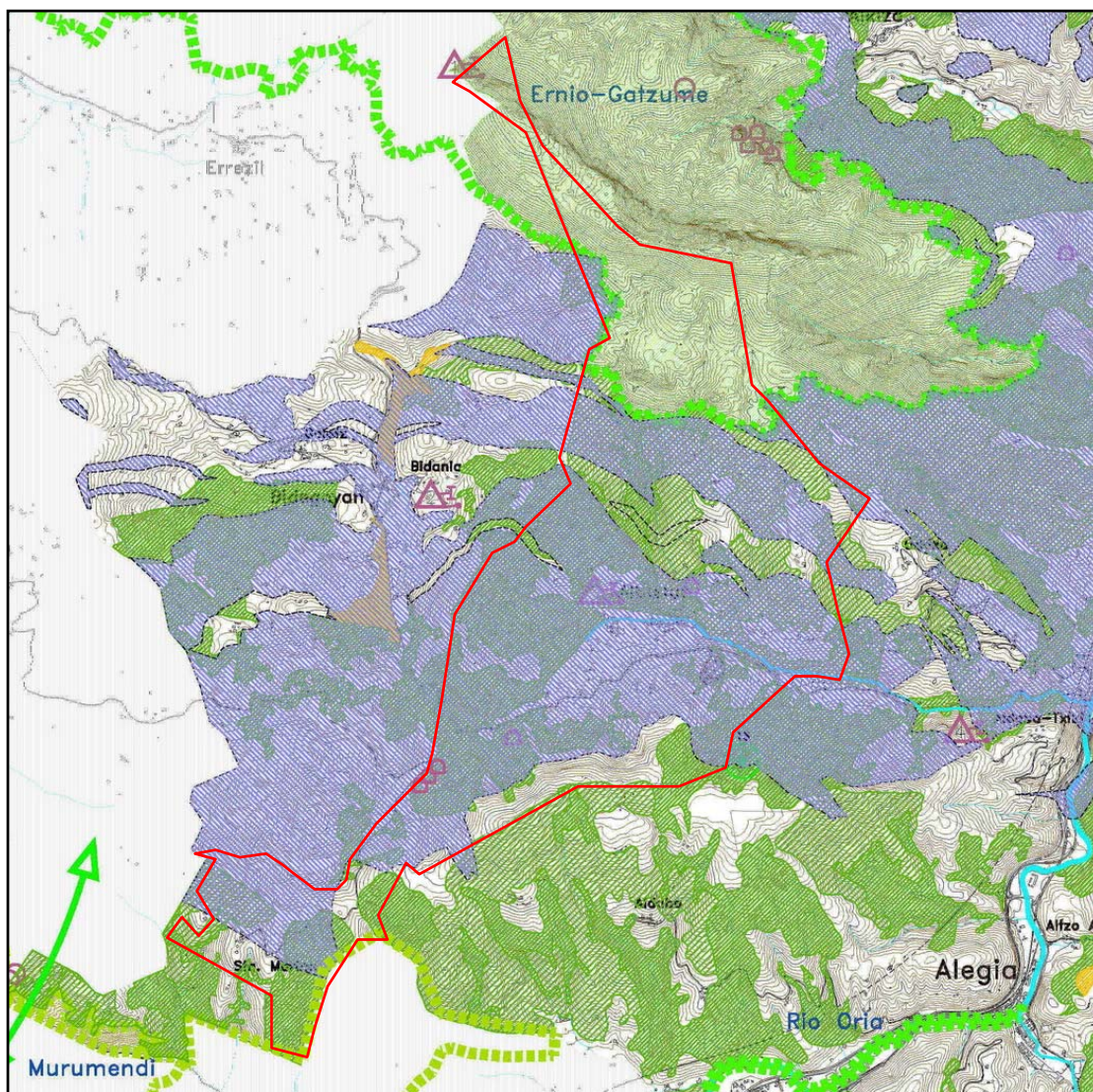
El valle de Albiztur, presenta una forma básicamente lineal, en posición perpendicular al valle principal del Oria y su delimitación por el Norte está configurada por una cadena de cimas con una altura próxima a los 1000 metros: (**Ernio** como cima más alta con 1073 m. junto a **Aizpel** (1066 m), **Putrearkaitza** (948 m), **Uraizko gaina** (1017 m), **Ollarreta** (963 m) y **Erniozabal** (1009 m).



Las cimas que definen los límites del valle en una posición más cercana son las de **Mendikute** (840 m), **Txinkortako punta** (753 m) y **Urkobieta** (689, 7 m). Estas cimas se complementan con la de **Intxurre** (737,8 m), lugar sobre el que se asienta el **Castro de Intxurre**.

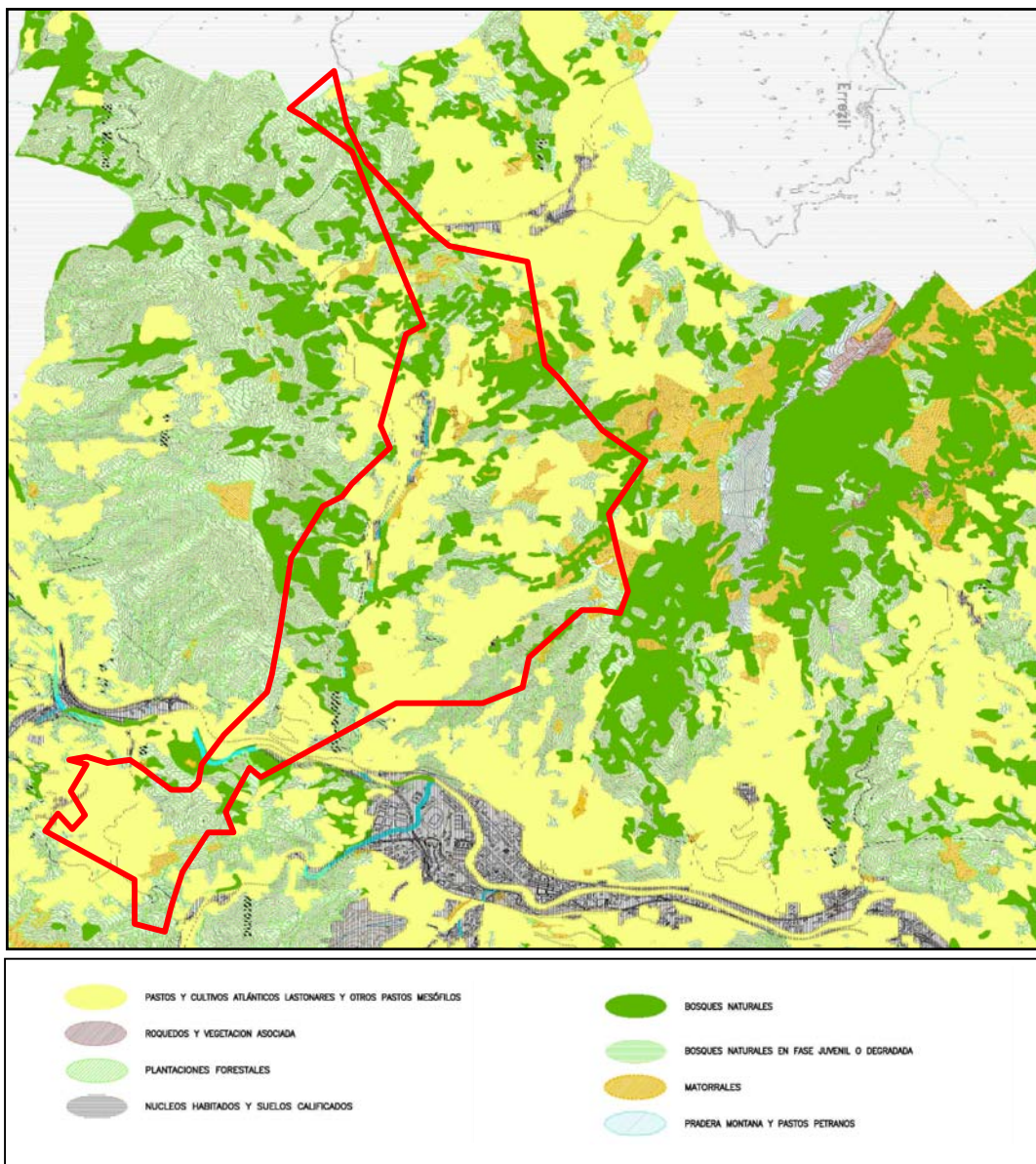
El Avance del Plan Territorial de Tolosaldea recoge al día de hoy la más integral y actualizada visión sobre el Medio Físico del Término Municipal de Albiztur. En él se señalan como Áreas a proteger las de interés natural correspondiente al **LIC ES2120008, Ernio – Gatzume**, siendo reseñable además la declaración de elemento protegido como Arbol Singular del **Abeto Douglas de Albiztur**.

Dentro de la caracterización del Medio Físico a tener en cuenta para las futuras determinaciones de planeamiento es de destacar la gran superficie del término afectada por su condición de **Area con riesgo alto o muy alto de vulnerabilidad de acuíferos**.



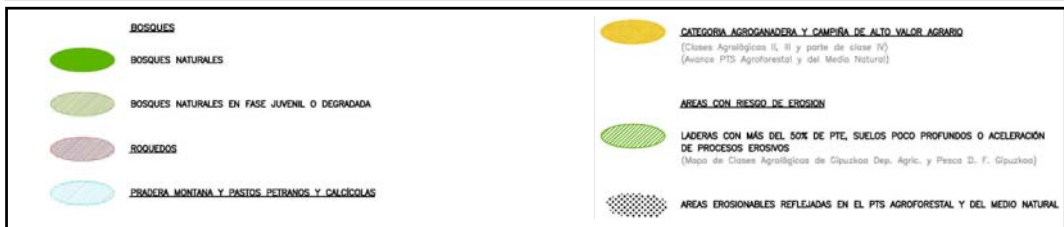
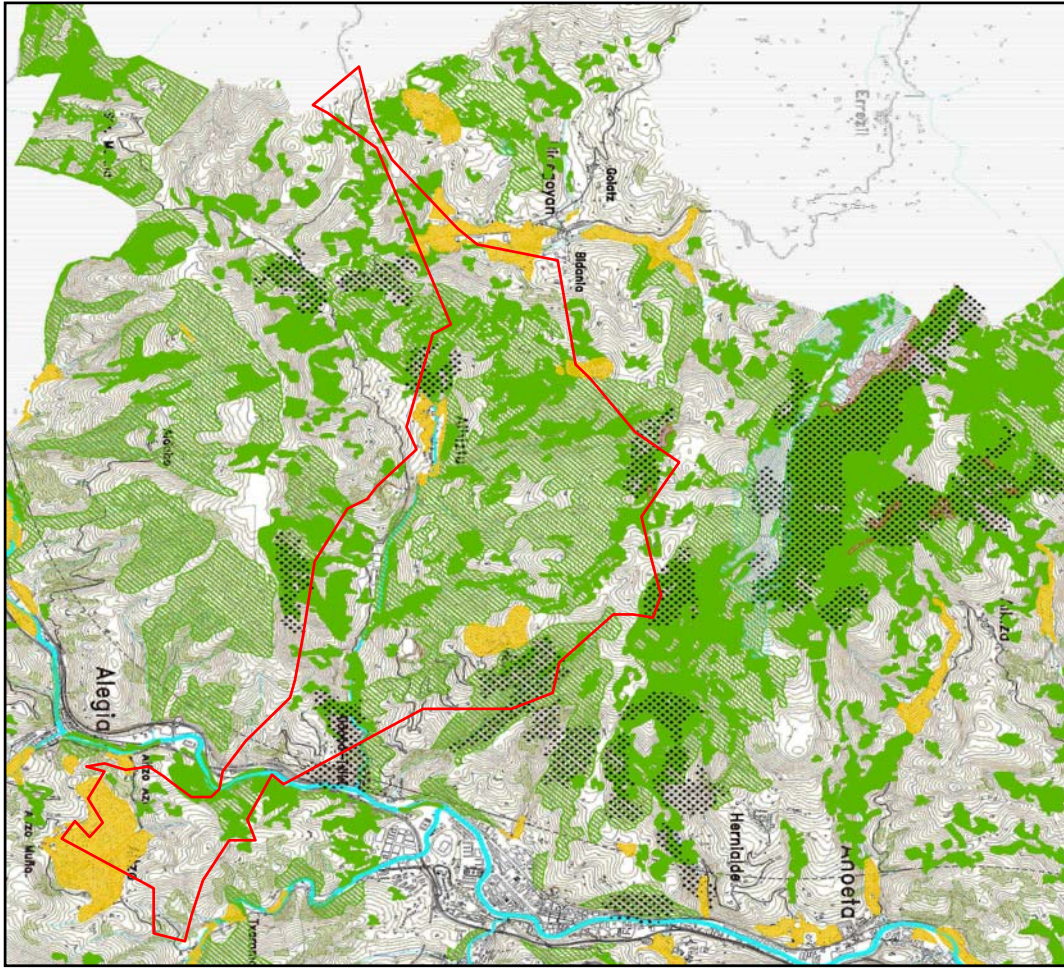
El territorio con categoría agroganadera y campiña de alto valor agrario queda concentrado básicamente en el valle principal, los bosques naturales de mayor significado se localizan en la zona Oeste del Municipio en las zonas de Aitzkorritxiki y Ergoena, produciéndose extensiones significativas de Bosque natural en fase juvenil o degradada en el territorio de Aitzkorriaundi.

En las proximidades de Mendikute, Añoa, Otezarreta y Santuburua, se localizan áreas erosionables reflejadas en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.





Visuales sobre el suelo no urbanizable del término municipal de Albiztur. Imagen superior: Txinkorta y Mendikute, en primer plano. Al fondo el Ernio. Imagen inferior: Madariagoko Gaina y cercanías de Intxurre.



2 POBLACIÓN Y ACTIVIDAD.

Según datos recogidos en Eustat, **Albiztur** cuenta, a fecha de 2007, con una población de 302 habitantes. La dinámica de la población en el municipio ha sido de un marcado carácter descendente. En el año 1.900, contaba con una población de 768 habitantes, que disminuye a lo largo del siglo hasta alcanzar la cifra de 323 en el año 1.981. A partir del citado año, la población se mantiene próxima a la cifra de 300. La evolución de la población en los últimos años resulta ser la siguiente:

	2001	2003	2005	2007
Albiztur	275	293	298	302

Cabe realizar la referencia a la evolución de la población de Tolosa que en su calidad de cabecera comarcal presenta en el año 2007 una población de 17.888 habitantes, y que contaba en el año 1.900 con una población cercana a los 8.000 habitantes.

Atendiendo a la población de más de 16 años, ocupada según ramas de actividad, los datos referidos al año 2.001 resultan ser los siguientes:

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
Albiztur	8,8%	35,2%	14,4%	41,6%

3 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO.

La evolución de los asentamientos humanos en el término municipal de **Albiztur** ha estado fundamentada en la explotación agraria del territorio.

Al margen del asentamiento principal situado en el fondo del valle de Albiztur, se producen los siguientes asentamientos: **Aitzkorritxiki**, **Aitzkorriaundi**, **Olateaga y Urreta**, situados al Norte del Eje principal del Valle, y **Ergoena y Santa Marina** al Sur.



El territorio de Albiztur ha resultado clave en la conexión transversal entre los valles guipuzcoanos del Oria y del Urola y más precisamente entre los enclaves de Tolosa y Azpeitia. La carretera GI-2634, versión actualizada de los trazados de comunicación en el territorio, discurre por la ladera del entorno de Ergoena y accede al asentamiento próximo de Bidegoian a través de la zona de Santutxo, punto significativo que permite superar la topografía del lugar entre Santutontorra y Otezarreta para acceder al término municipal de Beizama y al enclave de Santa Marina.



Asentamiento de Santa Marina próximo al término municipal de Beizama.

En Otzarain, situado en el punto limítrofe de la carretera GI 2634 con el término municipal de Tolosa, se desarrolla el limitado asentamiento industrial de Albiztur.



Desde esta zona parte la carretera de acceso al valle principal donde se desarrolla el asentamiento urbano. A una distancia aproximada de 1,5 Km. carretera arriba de Otzarain el trazado del acceso a Albiztur vuelve a conectarse con la carretera GI 2634.

Directamente vinculadas al trazado que discurre entre la Ermita de San Gregorio y el enclave sobre el que se asienta el conjunto de la Iglesia y el Ayuntamiento – distantes entre sí 800 metros aproximadamente-, se sitúan una serie de edificaciones de interés histórico tradicional (Urrutikoetxea, Ospitalzar, Aitzalde, Errekalde, Iriarte, Oria, Mitxenea, Beitia, Zubiaurre, así como Goikoerrota y Erdikoerrota en las proximidades de la ermita).

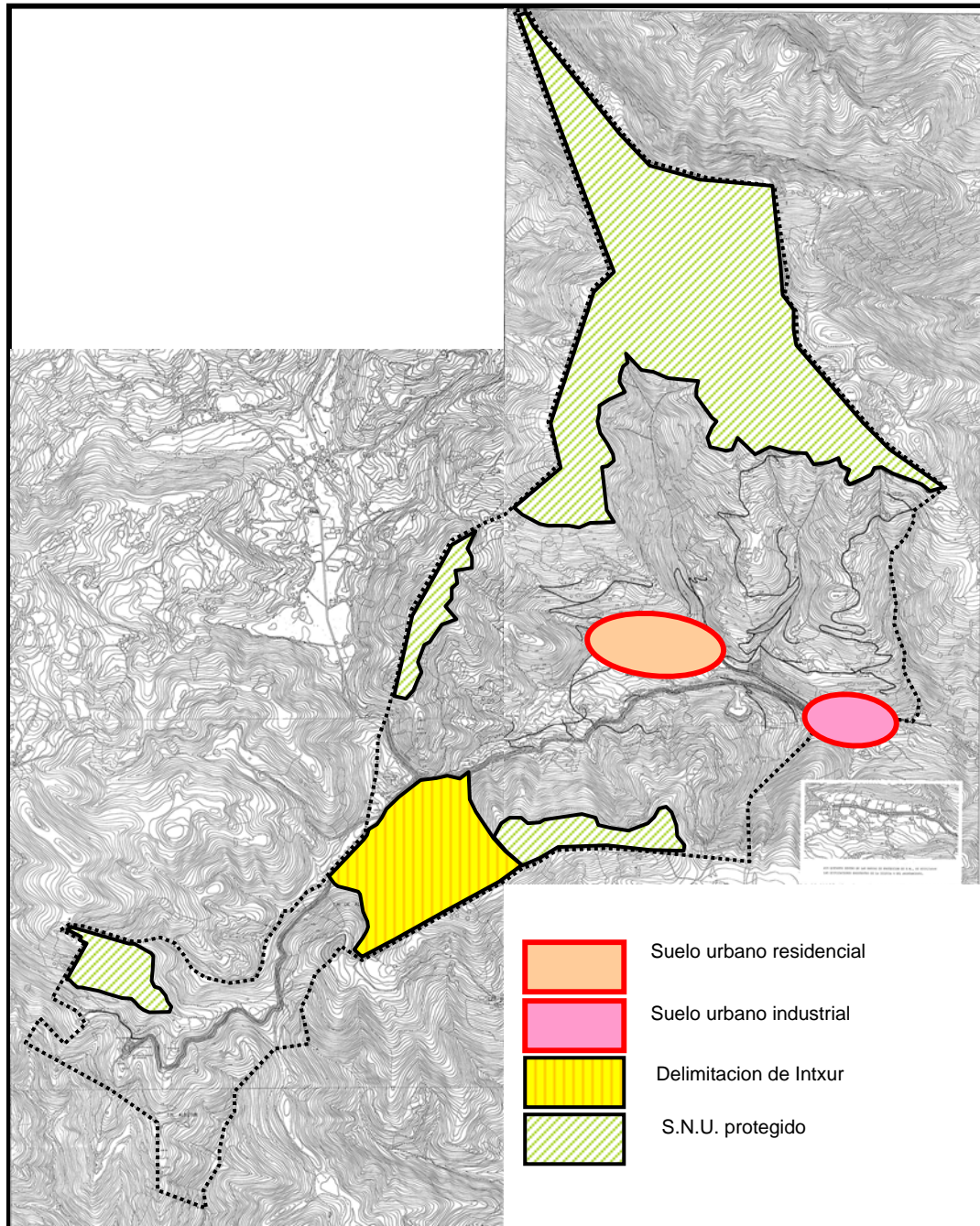
Complementando este conjunto de edificios tradicionales se encuentran otras edificaciones de construcción más reciente, siendo significativas tres agrupaciones formadas, cada una de ellas, por edificios de carácter bifamiliar.

En el entorno de la Iglesia se configura un núcleo de cierto significado con la presencia de edificaciones tradicionales que, juntamente con el edificio de la Casa Consistorial y los equipamientos de la Escuela y el Frontón cubierto, formalizan el espacio público significativo de Albiztur.

En las proximidades de la Iglesia, y al margen del espacio público citado, se levantan otras edificaciones tradicionales situadas sobre el camino de acceso al Cementerio (Apaizetxea, Andreona, Gebara, Babilonia y Zamora), y complementadas por otras de construcción más reciente (Gure Txokoa, Gure Ametza.).



4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.



El planeamiento urbanístico vigente en Albiztur corresponde a la figura de Normas Subsidiarias tipo a), aprobadas con carácter definitivo según acuerdo del Consejo de Diputados de fecha de 17 de Mayo de 1.991.

Posteriormente han sido tramitadas las Modificaciones puntuales siguientes:

1. Modificación de las NNSS referente a la inclusión de caminos en el Sistema General de Comunicaciones y Modificación sobre el Uso del Suelo No Urbanizable.
2. Modificación de las NNSS para la creación de la UE 9 de Suelo Urbano Residencial.
3. Modificación de las NNSS en el Area B. (Nuevo suelo con uso industrial).
4. Modificación de las NNSS de la Zona de Intxur, recogiendo determinaciones de protección con carácter cultural de rango superior.
5. Modificación de las NNSS referida a la zona del Sector R-1 (Nuevo suelo urbanizable programado con uso residencial).

Las NNSS de Planeamiento, - sin contar con las posteriores Modificaciones señaladas -, calificaban como suelo urbano un total de 8,11 Has. señalando como Suelo No urbanizable el resto del territorio municipal, es decir 1.277,89 Has. de un total de 1.286 Has. En el Suelo No Urbanizable, se señalan distintos ámbitos de protección contemplados como zonas no edificables, siendo los más significativos el situado en la zona superior a Aizkorriaundi Bailara y el correspondiente a la Zona de Intxur, posteriormente redefinido desde la Modificación Puntual que señala las determinaciones de protección recogidas en la Normativa de rango superior.

Las NNSS, en su versión inicial, contemplaban una delimitación de suelo urbano que alcanzaba la superficie de 8,11 Ha., correspondiendo al uso residencial 5,54 Ha. Y al uso industrial 2,17 Ha.

Atendiendo al banco de datos territoriales de Udalplan, la ficha correspondiente a Albiztur presenta, en la actualidad la siguiente caracterización urbanística:

Suelo Residencial Urbano

Sup. Bruta residencial	3.20
Nº Actual Viviendas	66
Nº nuevas Viviendas Libres prev.	24
Nº nuevas Viviendas VPO prev.	0
Nº Total viviendas previstas	90

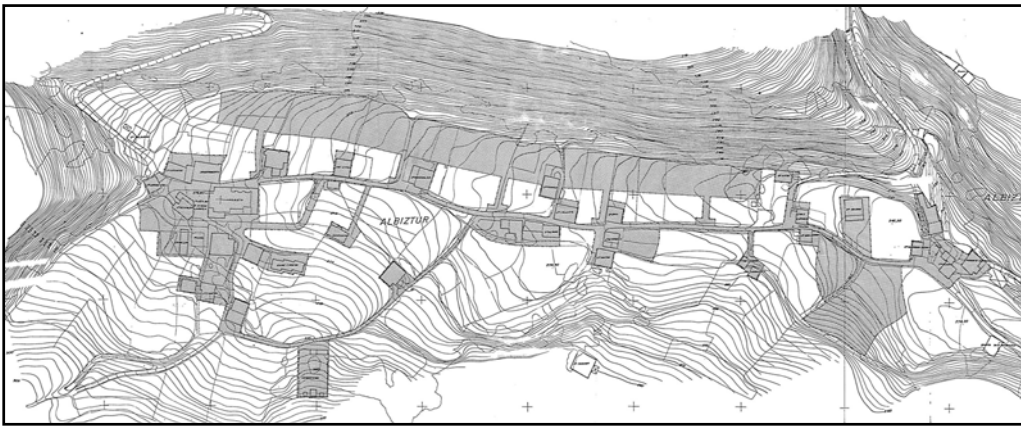
Suelo Residencial Urbanizable

Sup. Bruta residencial	0.66
Nº Actual Viviendas	0
Nº nuevas Viviendas Libres prev.	18
Nº nuevas Viviendas VPO prev.	0
Nº Total viviendas previstas	18

Suelo Residencial No Urbanizable

Sup. Bruta residencial	0
Nº Actual Viviendas	93
Nº nuevas Viviendas Libres prev.	0
Nº nuevas Viviendas VPO prev.	0
Nº Total viviendas previstas	93

Datos totales residencial	
Sup. Bruta residencial	3.86
Nº Actual Viviendas	159
Nº nuevas Viviendas Libres prev.	42
Nº nuevas Viviendas VPO prev.	0
Nº Total viviendas previstas	201
Suelo act. Económicas Urbano	
Sup. Bruta act. Económicas	2.42
Sup. Ocupada act. Económicas	2.42
Sup. Vacante act. Económicas	0
Suelo act. Económicas Urbanizable	
Sup. Bruta act. Económicas	0
Sup. Ocupada act. Económicas	0
Sup. Vacante act. Económicas	0
Suelo act. Económicas No Urbanizable	
Sup. Bruta act. Económicas	0
Sup. Ocupada act. Económicas	0
Sup. Vacante act. Económicas	0
Datos totales act. Económicas	
Sup. Bruta act. Económicas	2.42
Sup. Ocupada act. Económicas	2.42
Sup. Vacante act. Económicas	0
Sistemas generales	
Equipamientos	0.30
Infraestructura Básica	0
Espacios libres	0.14
Transporte y comunic.	0



En relación a la delimitación del Suelo Urbano Residencial resulta cuestionable el criterio aplicado en la medida en la que se introducen bolsas de Suelo No Urbanizable directamente vinculadas a los trazados viarios que justifican la clasificación como Suelo Urbano de terrenos situados más distantes de las citadas infraestructuras de viario rodado.

Este criterio adoptado por las NNSS vigentes crea situaciones contradictorias en la medida en que a actuales parcelas les corresponde hasta tres situaciones urbanísticas: por un lado la delimitación del contorno edificado existente que queda clasificado como suelo urbano sin vinculación al resto de la parcela, por otro, terrenos que obtienen la clasificación de suelo urbano como unidad de ejecución independiente y, en tercera condición, terrenos que conservan la clasificación de suelo no urbanizable.

Independientemente del concepto urbanístico en su día formulado y que consistía en evitar la presencia de nuevas edificaciones a lo largo del camino donde se hacía presente la edificación tradicional y, todo ello, para remitir la nueva edificación al fondo en un segundo plano de la escena urbana, resulta necesario el reconsiderar los criterios de clasificación adoptados.

El desarrollo urbanístico ha supuesto una ejecución distante de las iniciales previsiones de gestión.



Por un lado la no ejecución de las iniciales previsiones en relación al desarrollo residencial con iniciativa pública en la UA 8 y por otro la escasa disponibilidad en la oferta de los terrenos clasificados en el resto de las Unidades de Actuación, ha obligado a sendas Modificaciones puntuales que, a la postre, han resultado ser la definición del actual crecimiento residencial.

La primera de las Modificaciones, - correspondiente a la UA 9 con un desarrollo de 5 viviendas bifamiliares-, se realiza a través de la reclasificación de un suelo no urbanizable situado en situación de continuidad del suelo urbano, mientras que para la segunda promoción de vivienda protegida se dispone un ámbito de suelo urbanizable programado en situación de discontinuidad con el actual suelo urbano.

Tanto la circunstancia de discontinuidad en la delimitación del suelo urbano adoptado inicialmente en la redacción de las NNSS así como la disposición de suelos urbanizables "isla"



resultarán ser uno de los elementos básicos a reconsiderar en la próxima revisión.

Del conjunto de las UA residenciales inicialmente calificadas (UA2 a UA8), se ha actuado tan sólo en dos de ellas, para desarrollar - en un caso -, una edificación bifamiliar (Artadi) y, en el otro, una edificación unifamiliar (Zahartzaro).

En relación al suelo calificado para actividades económicas, en la actualidad se encuentra completamente ocupado.



Las determinaciones contempladas por las NNSS en relación a la ordenación del Suelo No Urbanizable no resultan ser operativas dada la posterior implantación de medidas derivadas de la vigente Ley de Ordenación del Territorio (Directrices de Ordenación Territorial, así como la Ley 5/1998, de 6 de Marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), que establecen - en las categorías de suelo no urbanizable protegido y

no urbanizable común-, la prohibición de construir nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria, admitiéndose, no obstante, que en estas categorías de suelo podrán autorizarse las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas así como las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que requiere el suelo no urbanizable como requisito necesario para su desenvolvimiento.



Con independencia de lo anteriormente señalado, las vigentes NNSS, - máxime teniendo en cuenta la Modificación realizada para su adecuación al Decreto 146/2000 que declara como Conjunto Monumental la Zona Arqueológica del Castro de Intxur-, presentan una significativa referencia con respecto a las determinaciones de ordenación del Medio Físico recogidas en el Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.

Por último, cabe hacer una referencia en relación a lo contemplado desde la vigente Normativa relacionada con el Patrimonio Arquitectónico local. Las NNSS cuentan con un inventario sobre el patrimonio histórico artístico, donde se señalan 59 elementos, así como con un catálogo de Bienes en el que se señalan los siguientes Edificios, Elementos y Espacios:

Edificios: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
 Iglesia de Santa Marina de Argizain
 Ermita de San Gregorio.
 Casa Consistorial

Elementos: Lavadero Municipal.
 Calvario y base cúbica de cruz.
 Cruz de Ernio.
 Fuente de la Plaza.

Espacios: Castro de Intxur
 Beondegi I
 Beondegi II.

5 CRITERIOS BASICOS PARA LA CONFIGURACION DEL NUEVO PLANEAMIENTO.

5.1 LA INTEGRACION EN EL MODELO TERRITORIAL.

La Corporación Municipal expresa el criterio de que el modelo no debe de propiciar un crecimiento de carácter residencial atendiendo a las características que Albiztur presenta desde su condición de municipio próximo a la cabecera comarcal que, por otra parte, cuenta con un limitado territorio en sus opciones de crecimiento. Las intervenciones posibles desde el nuevo modelo urbanístico se limitan a atender las necesidades de crecimiento de la población actual de Albiztur, evitando con ello procesos emigratorios motivados por la falta de vivienda para las nuevas generaciones.

Un crecimiento de Albiztur como consecuencia de una oferta residencial para la demanda externa al municipio es considerado como un factor de desarraigo de la población. En cualquier caso, no se desea que una oferta a la demanda externa provoque la sustitución de la población actual que, arraigada en la problemática local, tiene la amenaza de no acceder a una vivienda en su propio municipio. Este criterio municipal resulta ser, por otra parte, coherente con la formulación que el Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea realiza en su definición de criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento territorial.

El Modelo del PTP *“identifica los diferentes núcleos urbanos en función de su tamaño poblacional, oferta de servicios y representatividad comarcal, aceptando la jerarquía actual de ciudades, si bien con el objetivo de reforzar su cohesión y sus funciones, diferencia los siguientes niveles:*

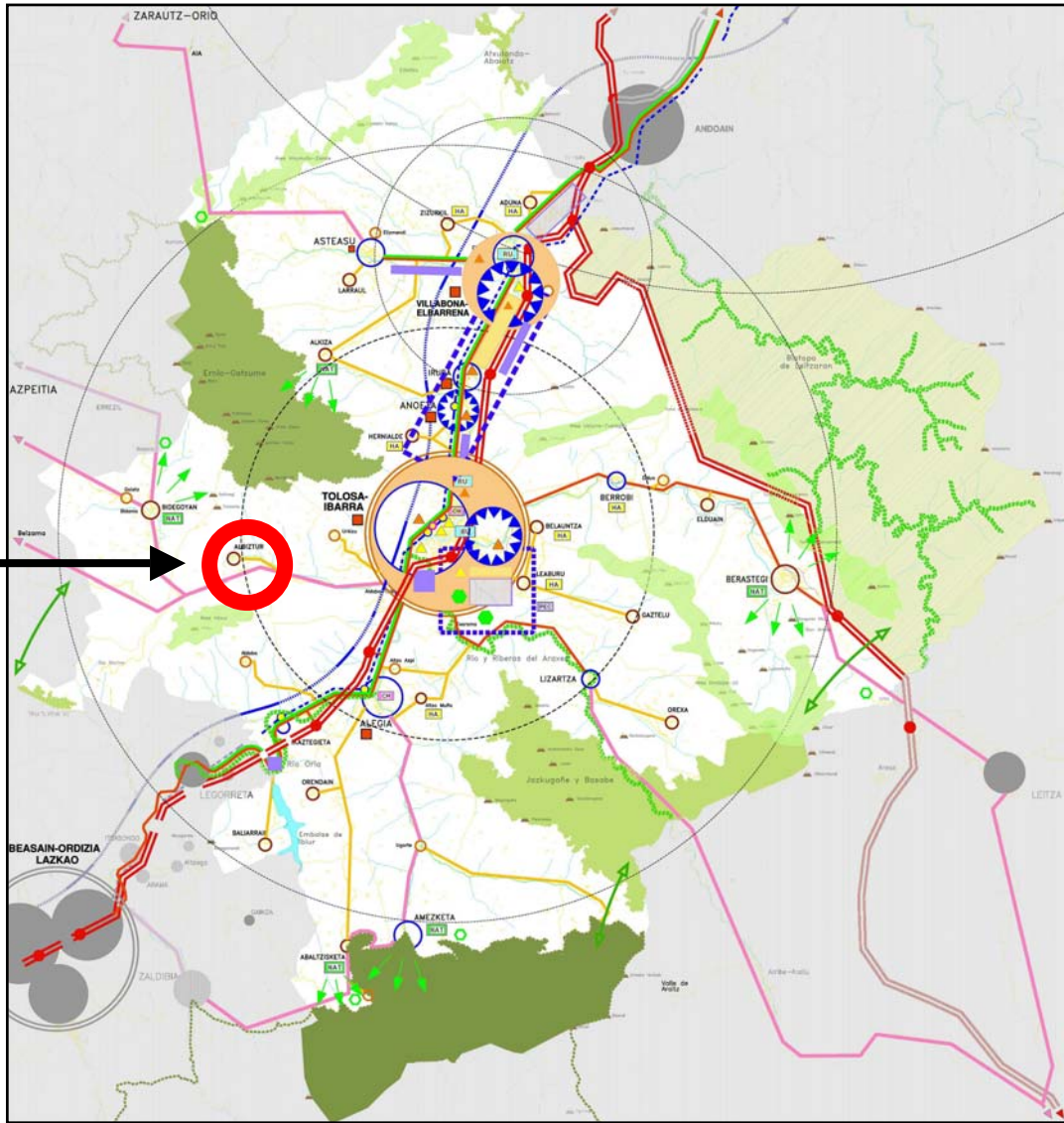
- *Núcleos urbanos del sistema de cabeceras, con Tolosa-Ibarra como cabecera mayor y Villabona-Zizurkil (Elbarrena), como subcabecera. En ambos se concentra el 70% de la población del Área Funcional. Núcleos de municipios de tamaño medio o periféricos a las mayores concentraciones urbanas, sobre las que gravitan. Son Asteasu, Anoeta, Irura, Alegi, Ikaztegieta, Amezketa, Berrobi y Lizartza.*
- **Núcleos en ámbitos rurales**, que, en general, se corresponden con los núcleos de tipo urbano en municipios de carácter rural, situados en lomas suaves de las zonas menos altas de los valles principal y secundarios. Se incluyen en este grupo los núcleos de Arama, Abaltzisketa, Aduna, **Albiztur**, Alkiza, Altzo, Balirrain, Belauntza, Berastegi, Bidegoian, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Orendain, Oresa y otros barrios rurales de estos municipios u otros mayores.

El PTP define unos criterios de intervención para el conjunto de los tres niveles y para los Núcleos en ámbitos rurales señala:

“Estos municipios participaran de la estrategia territorial que propugna un reparto más equilibrado de la población - y, consecuentemente, una mejora de las condiciones de los ámbitos rurales - mediante una oferta residencial alternativa a la de las áreas más urbanizadas, con crecimientos de baja densidad e intensidad adecuados al tamaño poblacional y niveles infraestructural y dotacional existentes.

Estos desarrollos exigen un dimensionado adecuado, el mantenimiento básico de la estructura y morfología existente, su adecuación tipológica, así como las condiciones necesarias para garantizar sus valores urbanísticos, culturales, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos.





MODELO TERRITORIAL Y POLITICA DE SUELO		RECUALIFICACION URBANA	
SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS		RU	OTRAS OPERACIONES DE TRANSFORMACION Y/O REGENERACION URBANA
PEC	POLIGONO ESTRATEGICO COMARCAL	CH	OPERACIONES DE PROTECCION Y REHABILITACION DE CASCOS HISTORICOS
	AREAS DE LOCALIZACION PREFERENTE PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS		NUEVOS EQUIPAMIENTOS DE CARACTER URBANO
	POLIGONOS DE ACTIVIDAD ECONOMICA		PARQUES PERIURBANOS DE CARACTER SUPRAMUNICIPAL
	AMBITOS DE TRANSFORMACION Y DESARROLLO DE CARACTER MIXTO	NAT	INICIATIVAS DE DINAMIZACION RURAL Y TERRITORIAL
SUELO RESIDENCIAL			OPERACIONES ESPECIALES EN NUCLEOS DE ACCESO AL TERRITORIO
	CRECIMIENTO SELECTIVO		RED DE AREAS RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO EN EL MEDIO NATURAL
	MUNICIPIOS DE INTERES PREFERENTE Y ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DE VIVIENDA PROTEGIDA		-AREAS NATURALES RECREATIVAS DE CARACTER COMARCAL
	AREAS PREFERENTES NUEVOS DESARROLLOS		-AREAS DE RECREO Y ESPARCIMIENTO EN PUNTOS SINGULARES DEL TERRITORIO
	HABITAT ALTERNATIVO		-ESPACIOS NATURALISTICOS Y OTROS ENCLAVES DE INTERES
AMBITOS ESTRATEGICOS DE ORDENACION INTEGRAL			INFRAESTRUCTURAS BLANDAS EN PUNTOS ESPECIALES DE ACCESO AL TERRITORIO
	CORREDOR VILLABONA-TOLOSA		
	ENTORNO SUR DE TOLOSA-IBARRA		

ALBITZUR EN REFERENCIA AL MODELO SEÑALADO PARA EL AREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA

El dimensionado del nuevo crecimiento debe de referenciarse a los criterios establecidos a tal efecto por las Directrices de Ordenación del Territorio. Al objeto de conocer una primera aproximación de la aplicación de los citados criterios cabe realizar la siguiente cuantificación:

Componente 1. IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL			
Implicaciones del Modelo Territorial:	Crecimiento Selectivo (CS) :		0
	Habitat Alternativo (HA):		0
	CS + HA =		0
			Total
			Componente 1
			0
Componente 2. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO			
PB(01)			
= 296	TMF(09) =		3,64
P96 = 296	TAC (86/96)=		-0,0065
P91 =	PH(09)=PB(1+TAC) ⁿ =		281
P86 = 316	CD= PH(09)-PB(01) =		Negativo
	Necesidad de viviendas: CD/TMF(n) =		0
			Total
			Componente 2
			0
Componente 3. VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR			
Necesidad de Nuevas Viviendas: PB(01)/TMF(09) -			
VOB(01) =			6
			Total
			Componente 3
			6
Componente 4. CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA			
	CR =		0,35
	(VOB(01) + C2 +C3) CR =		28
			Total
			Componente 4
			28
Componente 5. SEGUNDA RESIDENCIA			
	CSR =		1,5
	C2 + C3 + C4 =		35
	(C2 + C3 + C4) (CSR-1) 0,5 =		9
			Total
			Componente 5
			9
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO			
		C1 + C2 + C3 + C4 + C5 =	44
			TOTAL
			44

5.2 LAS MEDIDAS DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Las determinaciones recogidas en las vigentes Normas Subsidiarias y con independencia de su necesaria adecuación a la sistemática recogida en las Directrices de Ordenación del Territorio recoge los ámbitos de protección contemplados así mismo en el Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.

El nuevo planeamiento recogerá en tal sentido las delimitaciones señaladas en el Planeamiento Sectorial en relación al LIC de Ernio_Gatzuma, así como la definición existente en relación a la red de corredores ecológicos.

Así mismo quedará recogida la delimitación contemplada para la Zona de interés arqueológico de Intxur.

5.3 EN RELACION A LOS PROGRAMAS BASICOS DE CRECIMIENTO DE ACTIVIDADES URBANAS Y A SU DISPOSICION EN EL TERRITORIO.

5.3.1 El nuevo programa residencial.

Atendiendo a la argumentación expuesta en la presente Memoria, el nuevo programa residencial queda establecido en un número aproximado a 44 unidades de vivienda.

El nuevo planeamiento deberá de cuestionar la oportunidad de desarrollar el citado programa residencial con la aplicación de las recientes tipologías edificatorias consistentes en agrupaciones de viviendas bifamiliares tomando en consideración para ello tipologías residenciales de vivienda colectiva. Desde la aportación de un análisis tipológico y teniendo en cuenta la escala propia de la edificación residencial en Albiztur se propone, como referencia básica, el empleo de edificaciones que contengan mayoritariamente un número aproximado de 4 viviendas por edificación.

5.3.2 El programa de actividades económicas.

Atendiendo a las condiciones que presenta el territorio tanto en sus características topográficas como en sus condicionantes medioambientales, se estima, en principio, que el programa de actividades económicas debe de quedar reducido a los dos actuales emplazamientos manteniendo sus actuales características de ocupación (el situado en la zona colindante con el municipio de Tolosa sobre la carretera de Tolosa a Azpeitia y el ubicado en la entrada al núcleo urbano frente a la Ermita de San Gregorio). Con independencia de ello, el planeamiento regulará las actividades económicas no agropecuarias existentes en el Suelo No Urbanizable.

5.3.3 El programa de Equipamiento comunitario.

Con independencia de lo que se señala en otro apartado en relación a la creación de espacios libres en el entorno del núcleo central, se considera que la escala de la actual población de Albiztur no permite la generación de nuevos equipamientos de carácter comunitario complementarios de los educativos y deportivos actualmente existentes en el entorno de la Plaza y que una mejora de las dotaciones deberá seguir siendo atendida desde la escala comarcal. No obstante, la Corporación estima que el nuevo planeamiento urbanístico deberá de recoger una dotación de carácter socio_asistencial dentro del actual casco.

5.3.4 El territorio de la nueva intervención urbanística.

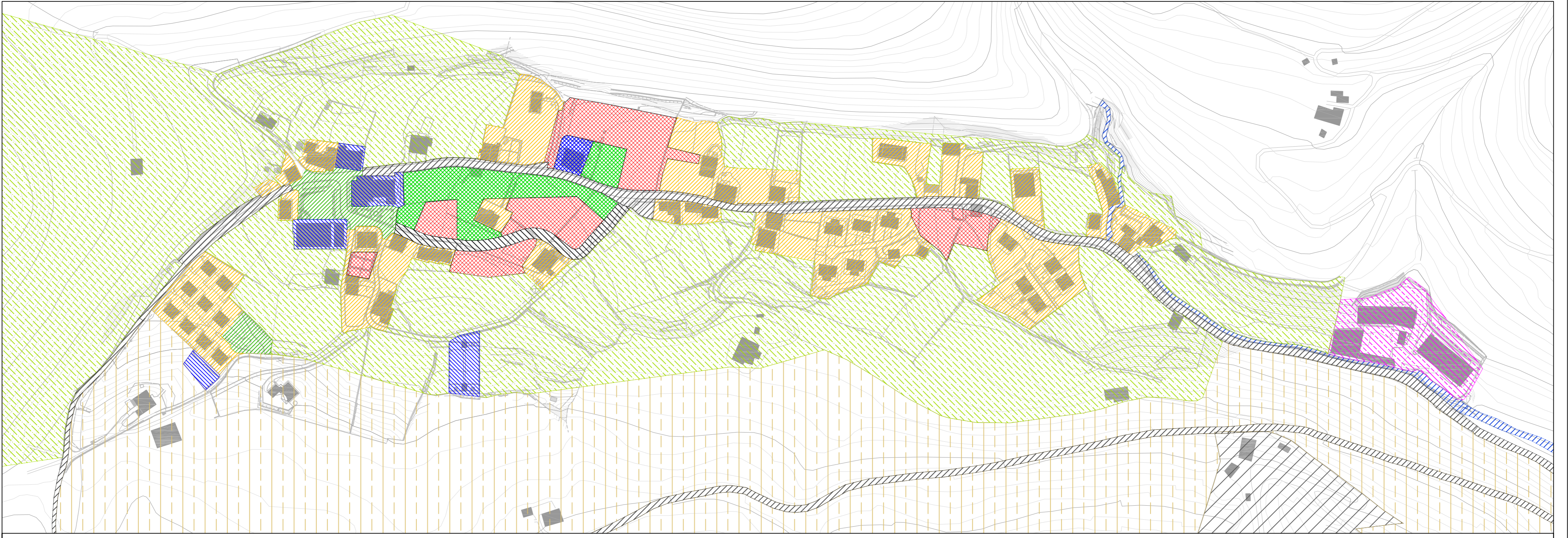
Atendiendo los programas contemplados y tras analizar la actual estructura urbana de Albiztur, el Avance del planeamiento urbanístico tratará de acotar el nuevo crecimiento en el entorno de la actual zona próxima al conjunto de la Plaza y de la Iglesia, trando que, en dicha zona, se resuelva el programa residencial aproximado de 44 unidades de vivienda ordenadas desde el criterio de generar un espacio libre y de protección paisajística en el entorno de la Iglesia.

5.3.5 La reordenación del viario principal.

La estructura urbana de Albiztur queda básicamente configurada desde la disposición de un eje viario sobre el que históricamente y en posición de borde en relación al mismo fueron emplazándose la mayor parte de sus actuales edificaciones.

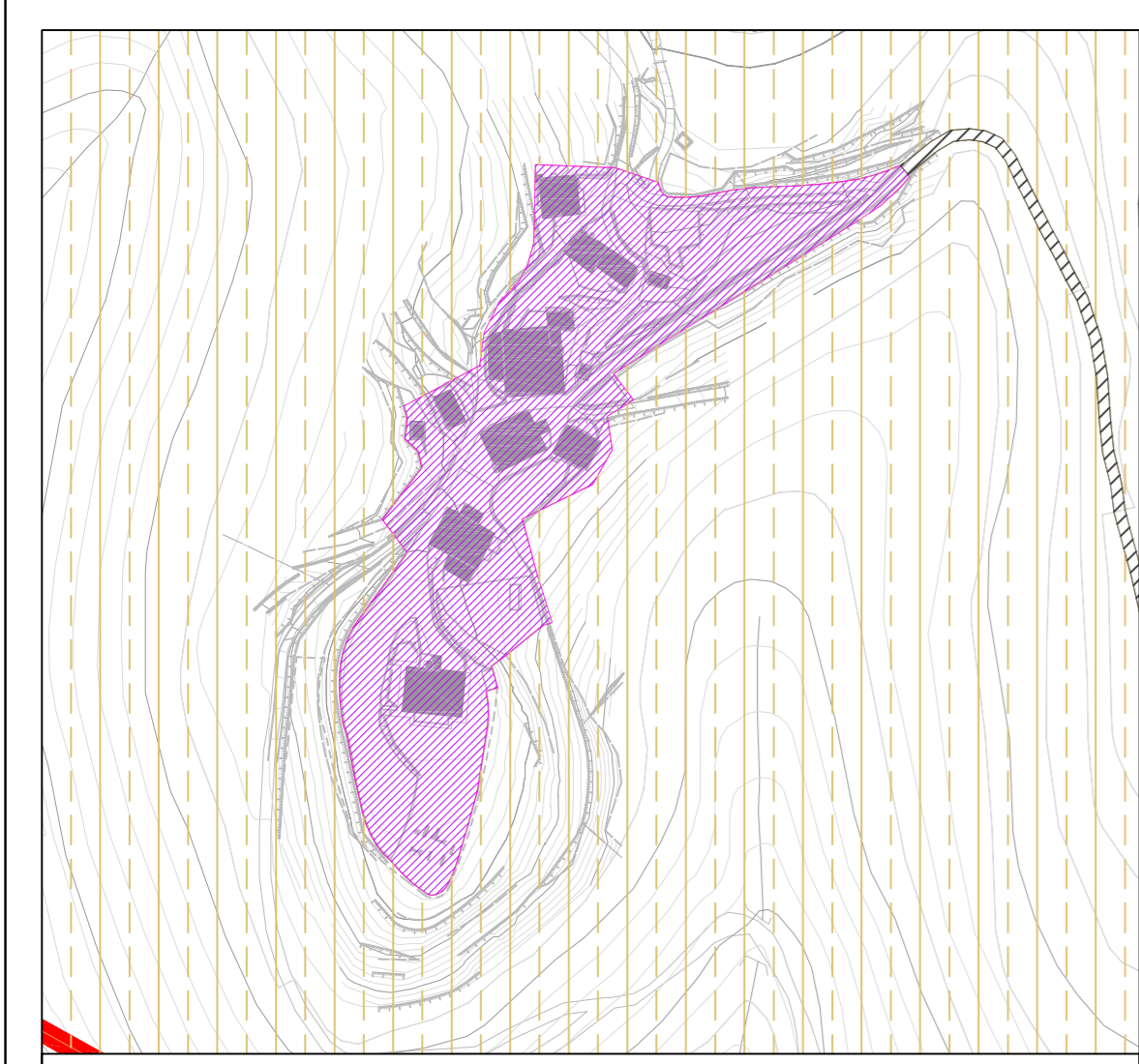
Esta situación hizo que el planeamiento vigente contemplara unas condiciones para la sustitución de gran parte de las edificaciones determinando un retranqueo obligatorio en relación al citado viario. En la medida en que estos edificios presentan, en muchos de sus casos, un alto valor en relación al patrimonio edificado y constituyen la caracterización básica del actual casco urbano, se estima que el nuevo planeamiento debe de proteger y consolidar la citada edificación. No obstante, en la ordenación del conjunto del viario cabe contemplar la intervención aislada de reforma de la ordenación en el entorno de la edificación de Zubiaurre, lo que permitiría una reordenación y continuidad de la sección viaria y peatonal entre Mitxenea y la Ermita de San Gregorio.

ALBIZTUR MARZO 2009.



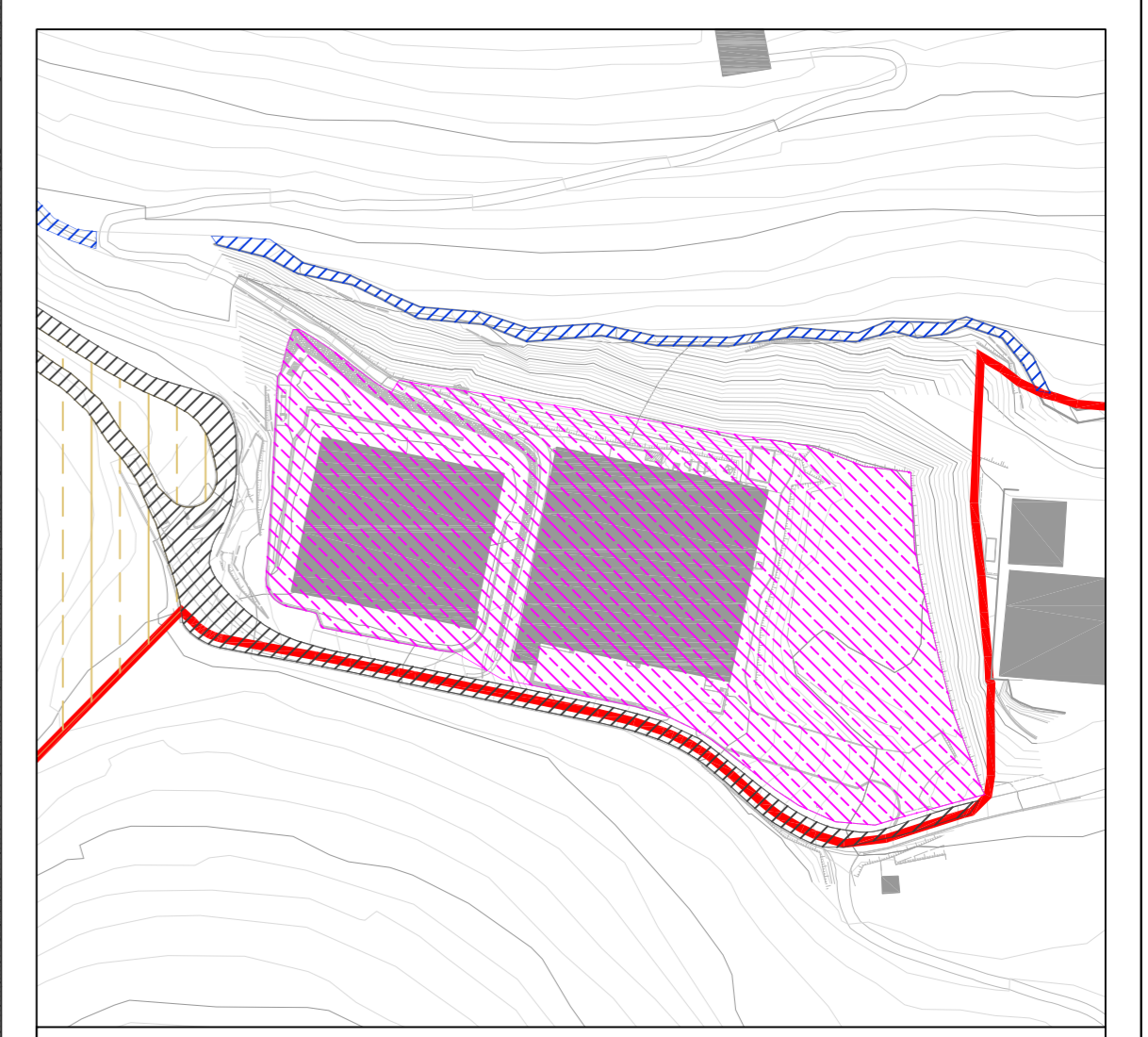
ERDIGUNEA / CENTRO

E : 1/2500



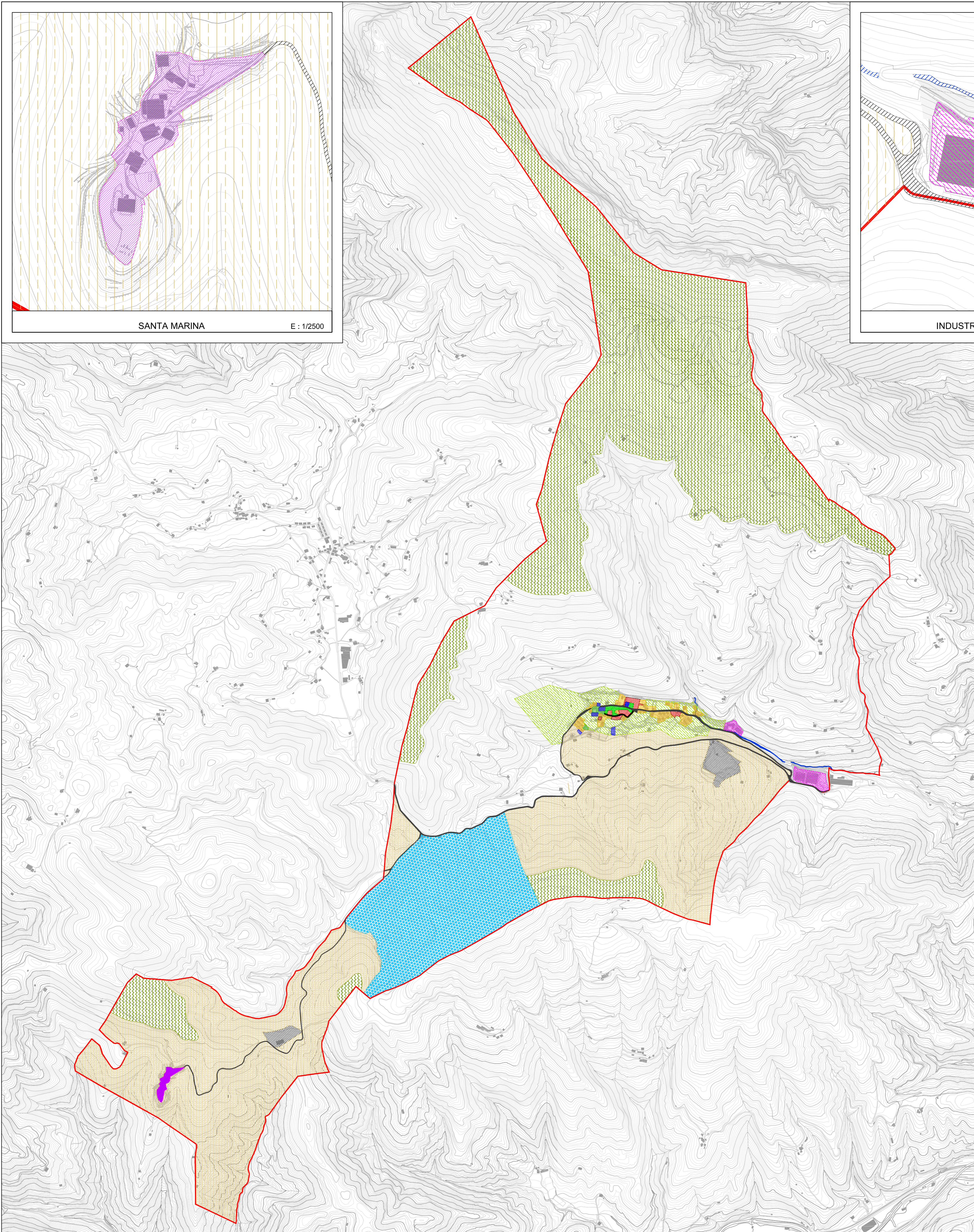
SANTA MARINA

E : 1/2500



















INDUSTRIAGUNEA / ZONA INDUSTRIAL

E : 1/2500



ALBIZTUR

E : 1/15000

-  Egolzi erabilera sendotutako hirigunea.
Zona urbana con uso residencial consolidado.
-  Egolzi erabilera sendotutako hirigunea. (Sta Marina auzoa)
Zona urbana con uso residencial consolidado. (Barrio Sta Marina)
-  Egolzi hirigune berria.
Nueva zona residencial.
-  Jantura ekonomiko erabilera sendotutako hirigunea.
Zona urbana con uso de actividades económicas consolidado.
-  Hiri lurretan sendotutako ekipamendu gunea.
Zona de equipamientos consolidada en suelo urbano.
-  Ekipamendu berria.
Nuevo equipamiento.
-  Hiri lurretan sendotutako hiri espazio break.
Espacios libres urbanos consolidados en suelo urbano.
-  Espazio libre berriak.
Nuevos espacios libres.
-  Bide-sare.
Red viaria.
-  Udal-bide berria.
Nuevo viario local.
-  Babes paisajistiko eta ekologikodun eremua.
Área de protección paisajístico y ecológico.
-  Garrantzi arkeologikoa duten babes eremuak.
Áreas de protección de interés arqueológico.
-  Hiribarru inguruko babesa.
Protección entorno al casco urbano.
-  Zoru ez urbanizagarrian nekazar erabilerarik ez duten erabilerak.
Usos no agrarios en suelo no urbanizable.
-  Balio orokoroko landa lurra.
Suelo rural de valor genérico.
-  Ibai ibilguak.
Cauces fluviales.

HIRI ORDENAZIORAKO PLAN OROKORRA
AURRERAPENA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AVANCE



ALBIZTUR

EGILEAK / REDACTORES:
PATXI DE ASSAS, ABOGATUA
JUAN JOSE ARRIZABALAGA, ARQUITECTO,
JAVIER ZUBIRIA SAUTU, ARQUITECTO.

INGURUGIRO ERAGINAREN ELKAR EBALUADURA /
EVALUACIÓN CONSULTA DE IMPACTO AMBIENTAL:
EKOLUR
otsaila 2009 febrero

II_01
LURRAREN KLASIFIKAZIOA.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

