



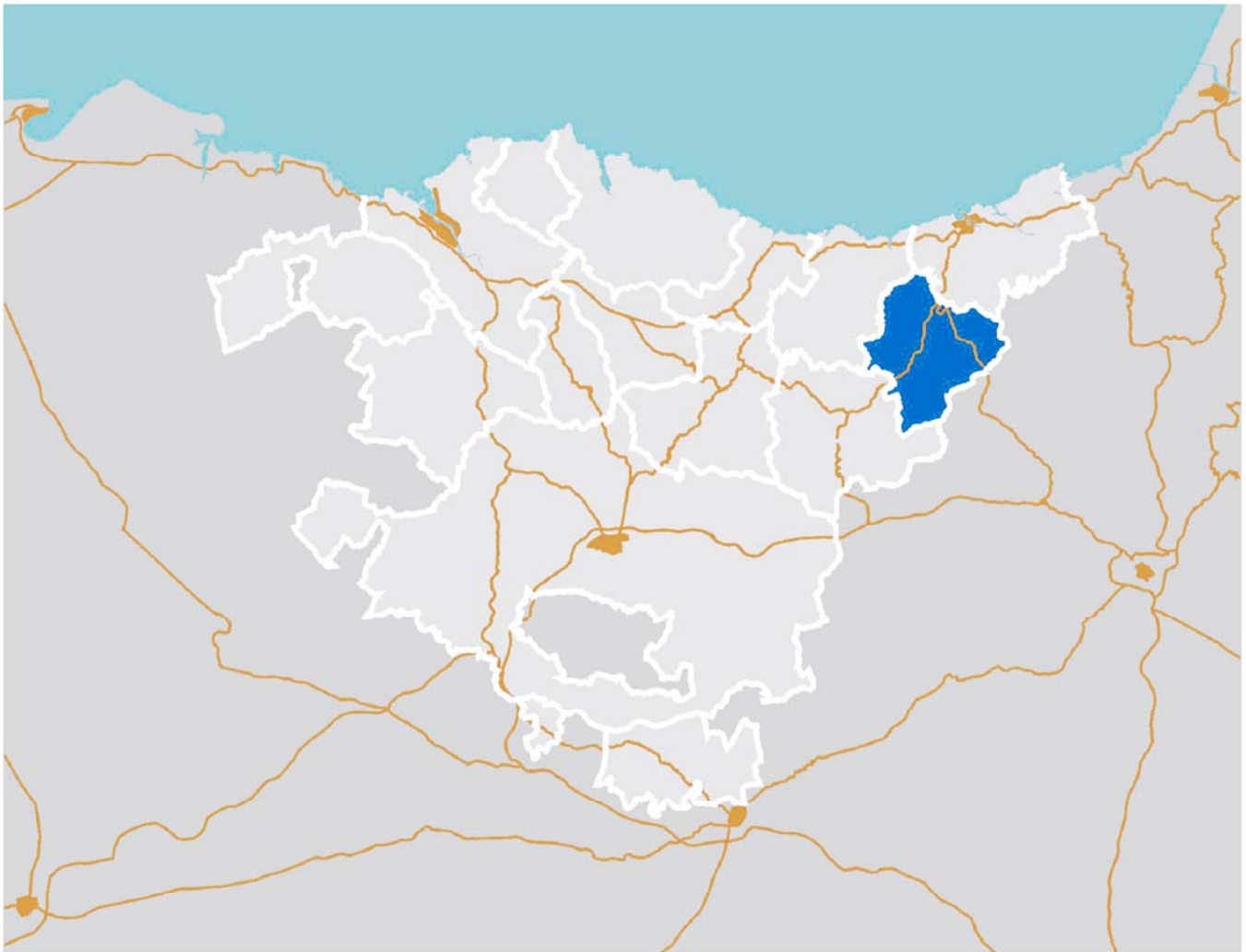
EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
LURRALDE ANTOLAMENDU ETA INCURUMEN SAIA  
DEPARTAMENTO DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
Y MEDIO AMBIENTE



GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA  
DIPUTACION DE GIPUZKOA  
OBRA HIDRAULIKO ETA HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA  
DEPARTAMENTO DE OBRAS HIDRAULICAS Y URBANISMO

# PLAN TERRITORIAL PARCIAL AREA FUNCIONAL DE TOLOSA ( TOLOSALDEA ) LURRALDE ZATIKO PLANA

ENERO 2019 URTARRILA



VOLUMEN II

## NORMAS DE ORDENACION Y DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

DIRECCIÓN  
MIKEL ELETXIGERRA (Arquitecto) & JUAN RAMÓN LONBERA (Arquitecto)

COLABORACIÓN  
A. ITURRALDE (Ingeniero de Montes) / PEIO URKIDI (Geógrafo) / P. AZKUE - N. IGLESIAS (Ingenieros) / IÑIGO GARAIALDE (Economía - Sociología)



**PLAN TERRITORIAL PARCIAL  
DEL AREA FUNCIONAL DE  
TOLOSA  
(TOLOSALDEA)**

ENERO 2019

**VOL. II**

DOCUMENTO D

**NORMAS DE ORDENACIÓN**

DOCUMENTO E

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCIONES AL  
PLANEAMIENTO MUNICIPAL**



**VOL. II**

**DOCUMENTO D**

**NORMAS DE ORDENACIÓN**

**INDICE**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.T.P.**

Artículo 1. Objeto .....	1
Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 3. Condiciones de vigencia.....	1
Artículo 4. Modificación y revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea).....	2
Artículo 5. Documentación del PTP e interpretación del mismo .....	3

**CAPITULO II. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN  
CONCEPTOS Y ENUNCIADOS GENERALES**

Artículo 6. Sistematización de las determinaciones generales. ....	4
Artículo 7. Objetivos generales de ordenación.....	4
Artículo 8. El Modelo Territorial.....	5
Artículo 9. La Estructura Territorial. ....	5
Artículo 10. De las intervenciones en general.....	6
Artículo 11. Categorías de ordenación del Área Funcional.....	7
Artículo 12. Diferenciación primaria del suelo.....	9

**CAPÍTULO III. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN  
LA ORDENACIÓN EL MEDIO FÍSICO**

Artículo 13. Objetivos de la ordenación del Medio Físico. ....	10
Artículo 14. El Modelo Territorial para el Medio Físico.....	11
Artículo 15. Áreas de Mayor Relevancia.....	11
Artículo 16. Categorización general del Medio Físico.....	13
Artículo 17. Regulación de usos y actividades en el Medio Físico.....	13
Artículo 18. Régimen de aplicación en las Áreas de Interés Natural. ....	14
Artículo 19. Régimen de aplicación en las Áreas de Interés Científico-Cultural. ....	14
Artículo 20. Régimen de aplicación en las Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental.....	15
Artículo 21. Régimen de aplicación en las Áreas de Interés Hidrológico. ....	15
Artículo 22. Régimen de aplicación en las Áreas de Condicionantes Superpuestos del Medio Físico: acuíferos subterráneos, áreas inundables.....	15
Artículo 23. Régimen de aplicación en las Áreas a Mejorar y/o Recuperar. ....	16
Artículo 24. Matriz de regulación de usos y actividades en función de la categorización del Medio Físico. ....	17
Artículo 25. Medidas de acción positiva: propuestas de actuación.....	19

**CAPÍTULO IV. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN  
LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL MODELO  
LOS SISTEMAS RELACIONAL Y DE SERVICIOS**

Artículo 26. Criterios y objetivos de la ordenación del Sistema de Transportes y Comunicaciones. ....	20
Artículo 27. El modelo integral del Sistema de Transporte y Comunicaciones viarias.....	21

Artículo 28. Propuestas para el Sistema de Transporte y Comunicaciones. ....	22
Artículo 29. El modelo de Infraestructuras de Servicios.....	24

**CAPÍTULO V. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN**  
**EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.**

SECCIÓN PRIMERA.

**DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS EN GENERAL**

Artículo 30. Criterios y objetivos de la ordenación del Sistema de Asentamientos.....	26
Artículo 31. Modelo integral del Sistema de Asentamientos.....	26
Artículo 32. Principales modos de intervención. ....	28

SECCIÓN SEGUNDA.

**DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES**

Artículo 33. Criterios de ordenación del suelo residencial .....	29
Artículo 34. Operaciones de Protección y Rehabilitación. ....	30
Artículo 35. Operaciones de Transformación y Regeneración Urbana. ....	30
Artículo 36 Actuaciones de Nuevo Desarrollo residencial.....	31
Artículo 37. Acciones específicas de la administración en materia de vivienda.....	32
Artículo 38. Dimensionado de las previsiones de la oferta residencial. ....	33

SECCIÓN TERCERA.

**DE LOS ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Artículo 39. Criterios y objetivos generales de la ordenación del suelo destinado a actividades económicas. ....	36
Artículo 40. Criterios de localización del suelo para actividades económicas.....	37
Artículo 41. Ámbitos estratégicos.....	38

SECCIÓN CUARTA.

**DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

Artículo 42. Criterios y objetivos de la ordenación del suelo destinado a Equipamientos y Espacios Libres. ....	40
Artículo 43. Actuaciones preferentes de nuevo desarrollo de Equipamientos y Espacios Libres. ....	41

**CAPITULO VI. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN**  
**LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS**

SECCIÓN PRIMERA.

**RÉGIMEN GENERAL DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS**

Artículo 44. Intervenciones estratégicas. ....	43
--	----

SECCIÓN SEGUNDA

**RÉGIMEN PARTICULAR DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS**

Artículo 45. Criterios de regulación del corredor Villabona-Anoeta.....	45
Artículo 46. Criterios de regulación del entorno Sur Tolosa-Ibarra .....	47
Artículo 47. Carácter de las propuestas de ordenación de los ámbitos de intervención estratégica.....	48

**CAPITULO VII.NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Artículo 48. Vinculación de las acciones sectoriales y urbanísticas a la Ordenación Territorial. ....	49
Artículo 49. Carácter de la eficacia normativa.....	49
Artículo 50. Condiciones de aplicación al planeamiento urbanístico de las determinaciones básicas del Modelo Territorial. ....	49

Artículo 51. Condiciones para la ordenación de nuevos desarrollos. ....	51
Artículo 52. Suelos Contaminados.....	52
Artículo 53. Planeamiento de desarrollo del PTP .....	52
Artículo 54. Coordinación de planeamientos .....	53
Artículo 55 Orientaciones específicas para la ordenación y diseño de los nuevos desarrollos. ....	54
Artículo 56 Servidumbres aeronáuticas. ....	55

**DOCUMENTO E**

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE**  
**AFECCIONES AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

<b>1. OBJETO .....</b>	<b>57</b>
<b>2. RELACION DETALLADA DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>58</b>
Abaltzisketa .....	58
Aduna .....	58
Albiztur.....	60
Alegia.....	60
Alkiza .....	62
Altzo.....	62
Amezketeta.....	63
Anoeta .....	64
Asteasu.....	67
Baliarrain .....	68
Belauntza.....	68
Berastegi .....	69
Berrobi.....	70
Bidania-Goiatz .....	71
Elduain.....	72
Gaztelu .....	73
Hernialde .....	73
Ibarra .....	74
Ikaztegieta .....	76
Irura .....	77
Larraul .....	78
Leaburu .....	79
Lizartza.....	80
Orendain.....	81
Orexa.....	82
Tolosa.....	82
Villabona.....	85
Zizurkil.....	88





**DOCUMENTO D**

**NORMAS DE ORDENACIÓN**



# PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA)

## **NORMAS DE ORDENACIÓN**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.T.P.**

##### **Artículo 1. OBJETO.**

El presente Plan Territorial Parcial, tiene por objeto la ordenación del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) desarrollando las determinaciones establecidas en el punto 1 del Artículo 12 de la Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (LOT), así como los contenidos de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) aplicables en dicho ámbito, de acuerdo con lo previsto en la referida Ley.

##### **Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) será de aplicación en la totalidad del ámbito delimitado al efecto por las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el cual comprende los veintiocho términos municipales del Área Funcional, Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketza, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduaen, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil, así como los terrenos correspondientes a Gipuzkoa-Navarra (Mancomunidad de Enirio-Aralar).

##### **Artículo 3. CONDICIONES DE VIGENCIA.**

1.- El presente plan tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su programación temporal y de su revisión o modificación.

2.- Cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa competentes en la redacción y seguimiento del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) elaborarán una memoria que valorará el cumplimiento del mismo y su incidencia en el planeamiento territorial sectorial y urbanístico municipal y definirá las medidas a adoptar para evitar los desajustes que, en su caso, se detecten. Dicha memoria se elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento.

3.- De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, el Gobierno Vasco podrá acordar la suspensión de la vigencia del Plan Territorial Parcial a fin de proceder a su revisión.

#### **Artículo 4. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA).**

1.- La alteración del contenido de este Plan Territorial Parcial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

2.- Se entiende por modificación toda alteración o adición en la documentación o en las determinaciones del plan que no suponga una reconsideración global del mismo, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, al conjunto de la propuesta.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario e infraestructuras.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del plan no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

3.- De conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, las modificaciones del Plan Territorial Parcial que no supongan revisión general o modificación sustancial de tal instrumento tendrán lugar mediante el procedimiento previsto en el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.

4.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) que se pudieran adoptar, tanto por razones de legalidad – cambios legislativos, ordenación territorial, etc. – como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a). Siempre que la población del Área Funcional supere en un 6% las previsiones máximas proyectadas en este plan.
- b). En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.
- c). En el momento en que se haya procedido a la ocupación en más de un 75% del suelo previsto para la implantación de nuevas actividades económicas.
- d). Cuando hayan transcurrido dieciséis años desde su aprobación definitiva.
- e). En general, cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en el Plan Territorial Parcial en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecida.
- f). Cuando la modificación o revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco supongan una transformación del Modelo Territorial que afecta directamente al Área Funcional.
- g). En cualquier caso, a los ocho años de vigencia del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) se verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

5.- La revisión del Plan Territorial Parcial deberá de sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 13 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco para su formulación y aprobación.

**Artículo 5. DOCUMENTACIÓN DEL PTP E INTERPRETACIÓN DEL MISMO.**

- 1.- El PTP consta de los siguientes documentos:
  - A.- MEMORIA.
  - B.- PLANOS DE ORDENACIÓN.
  - C.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
  - D.- NORMAS DE ORDENACIÓN.
  - E.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
  - F.- ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL
  
- 2.- El contenido del PTP está configurado por el conjunto de determinaciones contenidas en los documentos del mismo, si bien, son las Normas de Ordenación y los Planos de Ordenación los que tienen de manera específica ese carácter normativo, por lo que en caso de contradicción entre ambos serán estos dos últimos los que prevalezcan.

En el supuesto de producirse alguna divergencia o contradicción entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá ésta última. Si la divergencia o contradicción se produjera entre las palabras escritas y los números, prevalecerán las primeras.
  
- 3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 s) del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, se atribuye a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco la facultad de interpretación de las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea).
  
- 4.- Durante el proceso de tramitación del presente documento los denominados en el mismo como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) han pasado a ser declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC) por lo que las referencias realizadas en relación a los primeros en la totalidad de los documentos del PTP de Tolosaldea, tanto gráfica como escrita, se entenderá que quedan sustituidas por las correspondientes a las Zonas de Especial Conservación (ZEC) declaradas en relación a dichos lugares, siendo de aplicación a las mismas la normativa correspondiente a cada una de dichas ZEC.

## CAPITULO II

### **BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN** **CONCEPTOS Y ENUNCIADOS GENERALES**

#### **Artículo 6. SISTEMATIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES GENERALES.**

1.- El Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional (AF) de Tolosa (Tolosaldea) constituye un marco general y una referencia de desarrollo, distinguiendo en su formulación los siguientes grupos de conceptos:

- a).- *Principios y Objetivos Generales* de ordenación.
- b).- Determinaciones de ordenación que se plasman en el *Modelo Territorial*.
- c).- *Criterios, Normas e Intervenciones específicas* orientadas a la consecución del Modelo Territorial, que fundamentan la estrategia de su desarrollo y su operatividad.

#### **Artículo 7. OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**

1.- La ordenación del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea), con el fin de organizar racionalmente el hábitat humano y el medio natural, tiene por objeto:

- a). Proteger, mejorar y poner en valor los recursos naturales comarcales y su calidad paisajística y ambiental, considerados como activos fundamentales para el futuro desarrollo sostenible de la comarca.
- b). Lograr un sistema de asentamientos coherente, equilibrado e integrado en el sistema de ciudades de la CAPV, basado en la complementariedad funcional de los municipios y en un nuevo tipo de relaciones entre los ámbitos urbano y rural, con objeto de favorecer el desarrollo y la cohesión económica y social entre los habitantes del Área.
- c). Desarrollar un sistema de infraestructuras que garantice la integración del Área Funcional en los ejes exteriores de desarrollo, y refuerce su vertebración mediante conexiones que mejoren las relaciones funcionales entre los elementos básicos del Modelo.

2.- Las intervenciones de desarrollo territorial y urbanístico en el Área Funcional deberán ajustarse, en cualquier caso a dichos objetivos.

3.- No obstante, para el logro de dichos objetivos, el PTP considera asimismo como esenciales dos principios que van a regir la definición y aplicación de los criterios y determinaciones de ordenación como son el desarrollo sostenible y el uso racional del territorio.

El primero exige tener en cuenta, integradamente, tanto los aspectos de la protección del medio ambiente y la gestión de recursos naturales como las correspondientes al desarrollo económico y social, entendido éste en términos de aumento de calidad de vida de los habitantes del Área, e implica que la mejora de ésta última tiene como límites el mantenimiento de la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

El segundo, uso racional del territorio, conlleva:

- Analizar el conjunto de usos y funciones que soporta el territorio.
- Asumir la idea de que existen límites a la explotación de los recursos.

- Utilizar los anteriores criterios de sostenibilidad y ahorro de materias primas y energía.
- Respetar la capacidad de acogida del territorio.

En definitiva, compatibilizar de manera armonizada la protección, preservación y mejora del medio natural y rural y de las actividades primarias con un desarrollo urbano económico y de las infraestructuras coherente y ordenado.

## **Artículo 8. EL MODELO TERRITORIAL.**

1.- El Modelo Territorial queda definido por el conjunto de determinaciones del PTP que establecen los principios, criterios, orientaciones y propuestas o soluciones de ordenación a aplicar en el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, en la regulación de las actuaciones de naturaleza territorial, sectorial y urbanística, en el Área Funcional, dentro del marco competencial de aquel documento.

La definición y dimensionamiento del Modelo Territorial concuerda con los objetivos demográficos, socio-económicos y ambientales expuestos en la memoria del Plan, bajo criterios de sostenibilidad y equilibrio, en el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2.002-2.020).

2.- El Modelo Territorial organiza sus contenidos de ordenación a partir de los componentes básicos del sistema territorial en los siguientes grupos de conceptos principales:

- Medio Físico.
- Infraestructuras del Sistema Relacional y de los Servicios.
- Sistema de Asentamientos, incluido el Dotacional.

y se complementa con la identificación y propuestas de las Intervenciones Estratégicas de desarrollo urbano y Criterios de Planificación.

3.- Las componentes más significativas del Modelo Territorial que fundamentan la organización funcional-espacial del territorio, determinan la *Estructura Territorial*, complejo vertebrador del Área Funcional y núcleo de la propuesta ordenadora del PTP.

4.- El Modelo Territorial constituye la referencia preferente, y en su caso obligada, para desarrollar - bien directamente o bien mediante el planeamiento sectorial, municipal y especial - las soluciones de ordenación y de intervención sobre el territorio, con el carácter y grado de vinculación contenidos en la presente normativa.

## **Artículo 9. LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.**

1. La Estructura Territorial del Área Funcional queda establecida en base a aquellas componentes de ordenación del Modelo que representan o tienen capacidad para jugar un papel determinante en la consecución de los objetivos del PTP, a saber:

- . Del Medio Físico:
- Los ámbitos de especial relevancia por su interés natural, paisajístico, científico-cultural, agrícola e hidrológico como elementos referenciales del Medio Físico y de la ordenación del mismo.

. De los Asentamientos:

- Los núcleos urbanos existentes y la caracterización y el papel de los mismos establecidos en el Modelo Territorial de este PTP, incluidos los principales asentamientos de actividades económicas y los elementos de interés supramunicipal del sistema de equipamientos.
- Las propuestas de nuevos asentamientos, tanto residenciales como de actividades económicas, consideradas como *intervenciones estratégicas* por su incidencia o rango comarcal de acuerdo con los criterios y fines de este PTP.
- Los equipamientos de carácter urbano o en el medio natural de rango supramunicipal incluidos en el Modelo Territorial de este PTP.

. De las Infraestructuras:

- La Red Viaria existente con la categorización adoptada por este PTP, así como las propuestas de carácter supramunicipal contenidas en el mismo.
- La Red Ferroviaria, tanto existente como propuesta, adoptada por este PTP, incluso las estaciones e intercambiadores de viajeros y mercancías y las propuestas de transformación y regeneración de los entornos de las estaciones principales.
- Los elementos más notables o con mayor incidencia territorial del Sistema de Infraestructuras de Servicios, tales como embalses, estaciones de depuración, principales estaciones de transformación eléctrica, y otros similares.

2. Las determinaciones del PTP del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) que definen la Estructura Territorial, así como las referidas a las componentes de la misma, constituyen las disposiciones de ordenación de mayor fuerza vinculante, de acuerdo con los términos de las mismas, debiendo recogerse con tal carácter en el planeamiento de desarrollo y demás actuaciones que afecten a dichas componentes.

## **Artículo 10. DE LAS INTERVENCIONES EN GENERAL.**

1.- Para la consecución del Modelo Territorial se define, desde este PTP, una serie de propuestas de intervención o acciones específicas de incidencia territorial, dirigidas a:

- establecer los rangos o prioridades de actuación referentes a las determinaciones de ordenación.
- fundamentar la política territorial y sectorial de la administración pública.
- orientar la política de suelo referente a los asentamientos residenciales, de actividades económicas y dotacionales.
- preparar la estrategia y la programación del planeamiento de desarrollo exigible, incluso la coordinación de los planes, en su caso.
- llevar a cabo aquellas determinaciones de ordenación del Modelo Territorial que precisen de operaciones especiales o complementarias.

2.- Las propuestas de intervención de alcance comarcal sobre ámbitos o elementos de la Estructura Territorial orientadas a desarrollar o llevar a cabo las determinaciones sustanciales del Modelo se consideran *Intervenciones Estratégicas*.

El resto de las propuestas de intervención de este PTP tienen el carácter de *Intervenciones Preferentes*.



**Artículo 11. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL.**

A los efectos del presente Plan, la ordenación del Modelo Territorial del Área Funcional se sistematiza en base a los siguientes grupos de categorías, cuya definición se incluye en los correspondientes epígrafes:

**A) ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO****a.1. ÁREAS DE MAYOR RELEVANCIA.**

- Áreas a Proteger.
  - *Áreas de Interés Natural.*
  - *Áreas y Puntos de Interés Científico-Cultural.*
  - *Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental.*
  - *Áreas de Interés Hidrológico.*
- Áreas a Mejorar y/o Recuperar.
  - *Áreas de Mejora de Ecosistemas.*
  - *Áreas de Conservación Forestal.*
  - *Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.*

**a.2. CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO.****a.2.1. Categorías Generales**

- *Especial protección.*
- *Mejora ambiental.*
- *Forestal.*
- *Agroganadera y campiña.*
- *Pastizales montanos.*
- *Protección de aguas superficiales.*

**a.2.2. Condicionantes Superpuestos**

- *Vulnerabilidad de acuíferos.*
- *Áreas erosionables.*
- *Áreas inundables.*
- *Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000.*
- *Red de Corredores Ecológicos.*

**B) MODELO DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.****B.1. SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES VIARIAS.****B.1.1 Red Viaria**

- *Red General de Accesibilidad Exterior.*
- *Red Principal de Accesibilidad Local.*
- *Red Complementaria de Accesibilidad Territorial.*
- *Red Secundaria de Accesibilidad Local.*
- *Red de Acceso a los Núcleos Rurales.*

**B.1.2. Red Interurbana Peatonal y Ciclista.****B.1.3. Red de Recorridos Ambientales.**

**B.1.4. Red Ferroviaria**

- Nueva Red Ferroviaria.
- Red Ferroviaria existente y cercanías (RENFE)

**B.1.5. Otros elementos del sistema.**

- Estaciones de autobuses e intermodales.

**B.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS.**

- Saneamiento.
- Abastecimiento de Agua.
- Prevención de Riesgos.
- Residuos Sólidos.
- Infraestructuras Eléctricas.
- Infraestructuras de Gas.
- Infraestructuras de Telecomunicaciones.

**C) MODELO DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.****C.1. CATEGORIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS .**

- Núcleos Urbanos del Sistema de Ciudades-Cabecera o Subcabecera.
- Núcleos Urbanos de Tamaño Medio.
- Núcleos en Ámbitos Rurales.

**C.2. CARACTERIZACIÓN GLOBAL DE LA OCUPACIÓN**

- Ámbitos de carácter urbano.
  - . Ámbitos urbanos desarrollados.
  - . Ámbitos de desarrollo urbano:
    - . Espacios objeto de transformación y/o regeneración urbana.
    - . Principales áreas de nuevos desarrollos.
- Núcleos en ámbitos rurales.
- Ámbitos sin desarrollo urbano: Corredores sin desarrollo y Áreas de Reserva Espacial

**C.3. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES**

- Categorías de asentamientos y políticas de suelo
- Municipios de Crecimiento Selectivo.
- Núcleos de Acceso al Territorio.
- Hábitats Alternativos.
- Municipio de Interés Preferente para desarrollo público de Vivienda Protegida.
- Municipio de Interés para desarrollo de Actuaciones Públicas.

**C.4. ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- Categorías de asentamientos y políticas de suelo
- Municipios de Interés Preferente.
- Municipios de Crecimiento Moderado.
- Municipios de Bajo Desarrollo.
- Polígono Comarcal de Promoción Pública.

**C.5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

- Equipamientos de carácter urbano:
- Educativo.
- Deportivo.

- *Sanitario y Asistencial.*
- *Servicio Cívico-Administrativos.*
- *Cultura y Ocio.*
- *Comercial.*
- *Equipamientos del Transporte.*
- *Dotaciones de Parques Periurbanos.*
- *Otras Dotaciones (Equipamientos especiales en Núcleos de Acceso al Territorio, etc.)*
- *Equipamientos e Infraestructuras de las Áreas Rurales y en le Medio Natural:*
  - *Áreas Recreativas y de Esparcimiento.*
  - *Red de Recorridos Ambientales*
  - *Otros Equipamientos.*

#### C.6. MODOS DE INTERVENCIÓN EN EL MODELO DE ASENTAMIENTOS

- *Modos de intervención.*
  - *Operaciones de Protección y Rehabilitación.*
  - *Operaciones de Transformación y Regeneración Urbana.*
  - *Operaciones de Nuevo Desarrollo.*
  - *Operaciones de Potenciación de Centralidades.*
- *Rango jerárquico de las intervenciones*
  - *Intervenciones de carácter estratégico.*
  - *Intervenciones de carácter preferente.*

### Artículo 12. DIFERENCIACIÓN PRIMARIA DEL SUELO.

1.- La ordenación del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) establece una primera y básica estructuración del suelo, como soporte de actividades territoriales, diferenciándolo en dos grandes grupos:

#### a.- **Suelos de desarrollo urbano.**

Se consideran suelos de desarrollo urbano:

- los que en cualquier momento tengan o puedan tener esa consideración en base a su clasificación urbanística por los planes de ordenación urbana, de acuerdo con el Modelo Territorial.
- los que el Modelo Territorial del PTP señala, con el grado de vinculación que dicho documento determina, como sede de los principales asentamientos, intervenciones y actividades de carácter urbano, sin perjuicio de su concreción en el planeamiento urbanístico.

#### b.- **Suelos pertenecientes al Medio Físico.**

Pertenecen al Medio Físico *o medio natural*, los suelos que, por sus características, se incluyen en la definición contenida en el Artículo 13. de este PTP.

2.- La incorporación al desarrollo urbano de suelos pertenecientes al Medio Físico podrá llevarse a cabo, en su caso, previa tramitación y aprobación del planeamiento general, mediante la justificada clasificación urbanística de los ámbitos que las Categorías de Ordenación del Medio Físico de este PTP consideren compatibles con tal fin y con sujeción a sus términos o condiciones.

## CAPÍTULO III

### **BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACION LA ORDENACIÓN EL MEDIO FÍSICO**

#### **Artículo 13. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- 1.- A efectos de la presente normativa se denomina Medio Físico aquella parte del territorio que:
- constituye el soporte de los recursos naturales y de los ciclos ecológicos esenciales.
  - es mayoritariamente destinada a usos agropecuarios y forestales y/o poseedora de valores ecológicos, de productividad primaria, paisajísticos y científico culturales que la hace merecedora de protección.
  - no tiene el carácter de urbana, ni de desarrollo urbano según las definiciones del artículo 12.1.

El Medio Físico, si bien en general no está destinado a asentamientos o actividades principales de carácter urbano o asimilables, puede ser soporte de infraestructuras básicas y otros elementos y determinaciones de ordenación conformes con este PTP y/o contenidas en el Planeamiento Sectorial, en los términos que dispone la legislación urbanística y territorial.

- 2.- Las ordenaciones territoriales y urbanísticas, así como las intervenciones que afectan al Medio Físico del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) se adecuarán a los siguientes objetivos generales:

- a.- Asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales de Mayor Relevancia localizados en el Área Funcional.
- b.- Proteger las actuales masas de bosque natural autóctono para lograr la conservación y mejora, en su caso, de su calidad ecológica, favoreciendo el incremento de su superficie.
- c.- Favorecer la conservación de las especies de la fauna y flora silvestre garantizando la diversidad genética y el mantenimiento de sus hábitats con especial atención a las especies amenazadas.
- d.- Garantizar el mantenimiento y/o mejora de la cubierta vegetal en aquellas zonas con riesgo de desplazamiento de materiales evitando la localización de aquellas actividades que le afecten negativamente.
- e.- Mejorar y/o mantener la red natural de drenaje, así como la calidad de las aguas y de los ecosistemas de ribera atendiendo a los factores (alteraciones, vertidos, etc) que inciden en los mismos.
- f.- Mantener y/o mejorar la calidad de los recursos acuíferos subterráneos y evitar su sobreexplotación controlando tanto los vertidos urbanos como los agropecuarios.
- g.- Impulsar la regeneración de los suelos degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida, tales como las canteras abandonadas, escombreras, zonas mineras y zonas con riesgo de erosión.
- h.- Proteger los conjuntos paisajísticos valiosos y el patrimonio cultural.
- i.- Garantizar el mantenimiento de las actividades y valores agrarios y preservar los suelos de mayor calidad.

- j.- Favorecer la activación de los recursos naturales ociosos o insuficientemente aprovechados dentro de una estrategia general de desarrollo del medio rural y uso racional de los recursos naturales.
- k.- Favorecer de forma ordenada el uso recreativo y el turismo mediante una serie de equipamientos lúdicos y culturales que, basados en el patrimonio naturalístico y cultural, potencien el uso del territorio.

#### **Artículo 14. EL MODELO TERRITORIAL PARA EL MEDIO FÍSICO.**

1.- El Modelo Territorial para el Medio Físico se configura mediante su categorización en ámbitos homogéneos en función de sus características, riesgos, valores medioambientales, científico culturales o productivos y su potencialidad de evolución, con la finalidad de preservar, mejorar y recuperar estos últimos y favorecer su utilización racional como método para lograr la sostenibilidad del mismo.

2.- La definición de estas categorías se realiza de acuerdo al siguiente esquema y consideraciones:

- a) **Áreas de Mayor Relevancia, a Preservar, Mejorar y/o Recuperar**, definidas en el **Plano 01.1** "Ordenación del Medio Físico: Áreas de Mayor Relevancia a Proteger, Mejorar y/o Recuperar" y en el artículo 15. Las determinaciones establecidas para dichas áreas constituyen disposiciones básicas de ordenación y, por lo tanto, marco obligado para el planeamiento municipal en sus determinaciones de desarrollo.
- b) **Categorización general del Medio Físico**, establecida en el artículo 16.

#### **Artículo 15. ÁREAS DE MAYOR RELEVANCIA.**

1.- Los ámbitos de especial relevancia por sus valores naturalísticos, ecológicos, paisajísticos, científico culturales, interés agrícola y/o ambiental, situación de degradación o por la existencia de algún condicionante superpuesto del Área Funcional, que quedan grafiados en el **Plano 01.1**, son considerados como áreas que demandan actuaciones de protección y mejora específica, clasificándose según sus características en Áreas a Proteger, Mejorar y/o Recuperar.

Su inclusión en el Planeamiento de Desarrollo tiene carácter vinculante, sin perjuicio de lo cual se podrán definir otras áreas de estas características o modificar (ampliar) las delimitaciones propuestas desde la escala de ordenación municipal.

2.- La relación de categorías de protección, mejora y/o recuperación del Medio Físico es la siguiente:

- **Áreas a Proteger.**

Se definen las siguientes subcategorías:

- **Áreas de Interés Natural.**

Se incluyen en esta categoría los Espacios Naturales Protegidos (Parques Naturales, Biotopos Protegidos y Árboles Singulares) de la CAPV, La Red Natura 2000, los Espacios de Interés Naturalístico y Otros Enclaves de Interés del Área Funcional.

La relación de ámbitos del Área Funcional adscritos a cada subcategoría es la siguiente:

- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural de Aralar. Biotopo de Leitzarán.

- Arboles singulares: AS13 Abeto Douglas de Albiztur y AS 23 Haya de Altzo.
- Red Natura 2000: LIC ES2120011 Aralar, LIC ES 2120013 Rio Leitzaran, LIC ES 2120008 Ernio-Gatzume, LIC ES 2120005 Rio Oria, LIC ES 2120012 Rio Araxes.
  - Espacios de Interés Naturalístico y otros enclaves de interés: Área de Jazkugañe y Basabe, Murumendi, Atxulondo Abalotz, Regata Orexaran.
  - Áreas y Puntos de Interés Científico-Cultural.  
 Pertenecen a la categoría las Áreas y Puntos de Interés Geológico, los Puntos de Interés Arqueológico y las Cuevas de Interés Paleontológico y/o Arqueológico.
    - Áreas de Interés Geológico: Aralar, Ernio-Gatzume.
    - Lugares y Puntos de Interés Geológico: reflejados en “Puntos de Interés Geológico de Gipuzkoa” (D.F.G.) y en la “Estrategia de Biodiversidad de la CAPV 2020”.
    - Monumentos megalíticos y cuevas: los reflejados en la Carta Arqueológica de Gipuzkoa y otros incluidos en los catálogos de patrimonio del Centro del Patrimonio Cultural.
  - Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental.  
 Se incluyen en esta categoría los ámbitos señalados en el **Plano 1.1** como Áreas de Protección Agraria y que se corresponden con los de gran potencialidad para la productividad primaria y/o de valor ambiental.
    - Ámbito comprendido entre los cascos de Zizurkil y Elizmendi, Valles altos de Berastegi, Aintzerga y Bidania-Goiatz, Vaguada de Altzo, Vegas de Bedaio. Lomas y laderas entre Orendain y Abaltzisketa.
  - Áreas de Interés Hidrológico.  
 Esta categoría incluye, en lo referente a las Aguas Superficiales, los embalses, cursos fluviales y bandas de protección según tramificación establecida por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y en lo relativo a las Aguas Subterráneas, las áreas con riesgo alto o muy alto de vulnerabilidad de acuíferos.
    - Áreas a Mejorar y/o Recuperar.  
 Se distinguen tres subcategorías:
      - Áreas de Mejora de Ecosistemas  
 Corresponde a bosques naturales no incluidos en la categoría de Áreas de Interés Natural y a las formaciones arbustivas rodeadas por las anteriores que por su situación topográfica y potencialidad podrían evolucionar hacia la anteriormente mencionada categoría.
      - Áreas de Conservación Forestal.  
 Se incluyen en esta categoría los ámbitos señalados en el **Plano 01.1** de Ordenación del Medio Físico que en la actualidad soportan masas forestales sobre suelos con fuerte pendiente, profundidad escasa y/o riesgo de erosión.
      - Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.  
 Son Áreas cuya recuperación ambiental se considera necesaria.  
 Siendo el Modelo una proyección a futuro, la asignación de esta categoría a determinadas explotaciones aún en activo refleja la necesidad, una vez concluidas las labores de explotación, de proceder a la restauración de las mismas.
- 3.- La ordenación de estos espacios se llevará a cabo mediante Planes Especiales y los planes específicos a que están sometidas las áreas en relación a la categoría a la que pertenecen.

4.- En las Áreas de Interés Natural cuya ordenación se efectúe en base a los instrumentos que contempla la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco - tales como, por ejemplo, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, el régimen de usos y actividades establecido en la presente normativa tendrá carácter transitorio hasta la aprobación de los PORN correspondientes. Sin embargo, los Planes Especiales se someterán estrictamente a la misma.

5.- La ordenación de las Áreas de Interés Hidrológico habrá de remitirse a las determinaciones establecidas por el PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV o, en su caso, al PTS de Zonas Húmedas.

#### **Artículo 16. CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO.**

1.- Se realiza con los fines específicos de homogeneizar las denominaciones y definiciones utilizadas en la calificación del suelo rural por el planeamiento urbanístico y fijar los criterios generales para su ordenación, así como la regulación de usos y actividades.

2.- Se contemplan las siguientes categorías generales de ordenación:

- Especial protección.
- Mejora ambiental.
- Forestal
- Agroganadera y campiña.
- Pastizales montanos.
- Protección de aguas superficiales.

3.- Superpuestos a las mencionadas categorías se establecen una serie de condicionantes que limitan la forma en que se pueden desarrollar en ellos determinadas actividades, según el riesgo o situación particular que se presente en cada caso, siendo dichos condicionantes los siguientes:

- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas erosionables.
- Áreas inundables.
- Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000.
- Red de Corredores Ecológicos.

4.- Los planeamientos territoriales y urbanísticos ajustarán sus determinaciones de categorización de suelo rural a las categorías del punto anterior pudiendo, justificadamente, incluir las subcategorías que consideren procedentes.

#### **Artículo 17.- REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL MEDIO FÍSICO.**

1.- El PTP asume tanto las Directrices generales relativas a elementos y procesos del medio físico, como las correspondientes al control de actividades de las DOT.

2.- La regulación en función de las categorías de ordenación que contemplan los artículos 15 y 16 así como de las subcategorías que conforme a las mismas establezca el planeamiento urbanístico y territorial, se efectuará en base a la Matriz de Ordenación del Medio Físico que figura en el artículo 24.

**Artículo 18.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS NATURAL.**Régimen de usos.

## a) Usos propiciados.

Conservación y mejora ambiental del ecosistema sometidos a control por parte de los organismos públicos.

## b) Usos admisibles.

Se consideran admisibles, previa regulación a través del planeamiento de desarrollo o normativa específica.

- El recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
- La ganadería y el uso forestal, siempre que resulte compatible con el objetivo de conservación y mejora.
- Las líneas de tendido aéreo, las subterráneas y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B cuando su implantación en el medio resulte necesaria y oportuna.
- Los edificios de utilidad pública de interés social.

Con carácter general se autoriza, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y ampliación de las construcciones existentes siempre que éstas tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirven.

## c) Usos prohibidos.

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, excepto las pequeñas áreas agrícolas existentes en la actualidad compatibles con el objetivo de conservación y mejora en tanto no se concrete la delimitación definitiva y se realice el PORN (o figura similar) correspondiente.

**Artículo 19.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS CIENTÍFICO-CULTURAL.**

Se establecerán las normas y regímenes de protección que determina la ley 7/90 del Patrimonio Cultural Vasco, así como lo recogido en el cap. 17 de las DOT y en el planeamiento sectorial correspondiente.

Régimen de usos.

## a) Usos propiciados.

Conservación y mejora ambiental del área sometidos a control por parte de los organismos públicos.

## b) Usos admisibles.

Recreo exterior.

Con carácter general se autoriza la reforma y ampliación de construcciones existentes en las condiciones que establezca el planeamiento municipal o la normativa sectorial correspondiente así como las infraestructuras de servicios y edificación de utilidad pública e interés social relacionados con la puesta en valor arqueológico correspondiente.

## c) Usos prohibidos.

Las actividades no consideradas ni propiciadas ni admisibles, incompatibles con el criterio de protección previsto.



**Artículo 20.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO Y/O AMBIENTAL.**Régimen de usos.

- a) Usos propiciados.  
Explotaciones agrarias.
- b) Usos admisibles.
  - Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, mejora ambiental y el recreo extensivo, así como la ganadería.
  - Las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, los caminos rurales y las pistas, las líneas de tendido aéreo y subterráneas así como el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de desarrollo, debiendo realizarse en su caso un análisis de la afección generada sobre la actividad agraria y la incorporación de medidas correctoras.
- c) Usos prohibidos.  
Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

**Artículo 21.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS HIDROLÓGICO.**

Sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones y normas establecidas en el presente documento, para su ordenación habrá de remitirse al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyo de la CAPV y, en su caso, al PTS de Zonas Húmedas.

Régimen de usos.

- a) Usos propiciados.  
Actividades de conservación y mejora e infraestructuras hidráulicas.
- b) Usos admisibles.
  - Recreo extensivo.
  - El resto de actividades no expresamente prohibidas y compatibles con el objetivo de protección planteado, serán regulados por el PTS de Ordenación de Márgenes y en su caso el planeamiento de desarrollo.
- c) Usos prohibidos.  
Industrias agrarias, Actividades extractivas, Escombreras y vertederos y, en general, usos edificatorios.

**Artículo 22. RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DEL MEDIO FÍSICO: ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS, ÁREAS INUNDABLES.****1. Acuíferos subterráneos.**

Quedan sometidos a este condicionante los ámbitos grafiados en el **Plano 01** de Ordenación del Medio Físico.

En las áreas con riesgo alto o muy alto de vulnerabilidad de acuíferos quedan limitados los usos y actividades prohibiéndose las escombreras y los vertidos de residuos, así como, en principio, aquellos usos y actos potencialmente emisores de contaminantes del suelo. En este último caso el planeamiento de desarrollo establecerá los criterios y requisitos exigibles con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para la preservación de la calidad del recurso que trata de proteger.

## 2. Áreas Inundables.

Son áreas inundables las así consideradas en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y/o los Mapas de Inundabilidad actualizados. Las actuaciones que se acometan en dichas áreas estarán condicionadas por las limitaciones que para los usos y actividades a desarrollar se derivan de las determinaciones establecida tanto en el PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV como de la Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, o la normativa vigente en el momento de desarrollo.

## **Artículo 23.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS A MEJORAR Y/O RECUPERAR.**

Se definen tres Subcategorías:

1. Áreas de mejoras de ecosistemas (Bosques naturales en posiciones topográficas especiales).
  - a) Usos propiciados.  
Los de conservación y mejora ambiental.
  - b) Usos admisibles.  
Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo.  
De acuerdo a las determinaciones del planeamiento de desarrollo:
    - El recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
    - La ganadería y el uso forestal compatible con el objetivo planteado.
    - Las actividades extractivas existentes legalmente establecidas y que cuenten con Declaración favorable de Impacto.
    - Las líneas de tendido aéreo, subterráneas y las instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo B.
    - Los edificios de utilidad pública e interés social.
  - c) Usos prohibidos.
    - Agricultura, invernaderos, industrias agrarias y actividades extractivas.
    - Vías de transporte, instalaciones de servicio de carácter no lineal tipo A y Escombreras y vertederos.
    - Usos edificatorios excepto crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes y edificios de utilidad pública y social.

El planeamiento de desarrollo de este PTP señalado en el art. 25 analizará la conveniencia de modificar la delimitación de las Áreas de Mejora de Ecosistemas que incluyan actividades extractivas existentes a fin de excluirlas de las mismas.

## 2. Forestal de Conservación.

### a) Usos admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo.

De acuerdo a las determinaciones del planeamiento de desarrollo:

- El recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
- La ganadería y el uso forestal compatible con el objetivo planteado.
- Las Vías de transporte, líneas de tendido aéreo, subterráneas y las instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo A y B.
- Los edificios de utilidad pública e interés social y residencial aislado vinculado a explotación.

### b) Usos prohibidos.

- Agricultura, invernaderos, industrias agrarias y actividades extractivas.
- Escombreras y vertederos.
- Usos edificatorios excepto crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes y edificios de utilidad pública y social y residencial aislado vinculado a explotación.

## 3. Minas, canteras y vertederos en desuso.

Son áreas cuya recuperación ambiental se considera necesaria.

## **Artículo 24.- MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN FUNCIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

1. La regulación de usos y actividades en función de las categorías de ordenación del Medio Físico se efectuará en base a la matriz adjunta.

	MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS	USOS / ERABILERA																						
		Prot. ambiental		Ocio y esparcimiento			Explotación de recursos primarios					Infraestructuras					Usos Edificatorios							
		Conservación	Mejora Ambiental	Recreo Extensivo	Recreo Intensivo	Actividades Cinagéticas y Piscícolas	Agricultura	Invernaderos	Ganadería	Forestal	Industrias agrarias	Actividades Extractivas	Vías de Transporte	Líneas de tendido Aéreo	Líneas subterráneas	Instala Téc de serv de car no lineal. Tipo A	Instala Téc de serv de car no lineal. Tipo B	Escombreras y Vertederos de residuos solidos.	Crecimientos Urban apoyados en nucl preexistentes	Crecimientos Urban no apoyados en nucl preexist	Edificios de Utilidad Pública e interés Social	Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria	Residencial Aislado	Instalaciones Peligrosas
Categorías de Ordenación	1. Propiciado																							
	2. Admisible																							
	3. Prohibido																							
	* Planeamiento de Desarrollo o Normativa Específica																							
	Especial Protección	1	1	2*	3	2*	3	3	2*	2*	3	3	3	2*	2*	3	2*	3	3	3	2*	3	3	3
	Mejora ambiental	1	1	2	2*	2*	3	3	2*	2*	3	3	3	2*	2*	3	2*	3	2*	3	2*	3	3	3
	Forestal																							
	F. conservación	1	1	2	2*	2*	3	3	2*	2*	3	3	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	3	2*	2*	3	3
	F. productivo	2	2	2	2*	2*	2*	2*	2	1	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	3
Agrog. y campiña	2	2	2	2*	2*	1	2	1	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	2*	
A. de interés agrario y/o medioambiental	2	2	2	3	2*	1	2*	2	3	3	3	3	2*	2*	3	3	3	3	3	3	2*	3	3	
Pastizales Montanos	1	1	2	2*	2*	3	3	1	2*	3	3	2*	2*	2*	3	2*	3	3	3	2*	3	3	3	
Protección de aguas	1	1	2	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	3	2*	3	3	3	
Condic. Superp.	Vulnerabilidad de acuíferos				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	3	2*	
	Áreas erosionables				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	2*
	Áreas inundables				2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	3	3	2*
	Esp Nat Protegidos Red Natura 2000				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*

\* Planeamiento de Desarrollo o normativa específica en función de la categoría a que pertenece.

**Artículo 25.- MEDIDAS DE ACCIÓN POSITIVA: PROPUESTAS DE ACTUACIÓN**

Con los fines de protección, conservación y mejora o recuperación del Medio Físico, además de las ya mencionadas, desde este PTP se propone la elaboración por parte de los Departamentos competentes por razón de la materia de una serie de planes, con sus correspondientes programas y acciones que los desarrollen, que complementen su marco regulador, y cuyos resultados se incorporarán, en su caso, al planeamiento y normativa de desarrollo de este documento, señalando entre ellos los siguientes:

- PLAN DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO, que incluye todas las actividades relacionadas con la preservación y recuperación o restauración de los ecosistemas singulares, de la vida silvestre y la diversidad biológica, los ciclos ecológicos esenciales y del patrimonio cultural en el ámbito territorial del Plan.

Entre otros se desarrollaran individualmente o integrados los siguientes:

Plan de Conservación y Recuperación de Bosques Naturales.

Plan de Especies Amenazadas de la Vida Silvestre.

Plan del Patrimonio Científico-cultural y Preservación de Elementos Singulares de la Naturaleza.

Plan de Corredores Ecológicos.

Plan de Preservación de Lugares Paisajísticos Valiosos.

Plan de Recuperación de Hábitats.

Plan de Restauración de Áreas a Mejorar o Recuperar y otras Áreas Degradadas.

Plan de Restauración Paisajística.

Plan de Recuperación de la Red Hidrológica Superficial.

- PLAN DE MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES, que incluye todas las actividades relacionadas con la ordenación y explotación de los recursos naturales (recursos hídricos, actividades agropecuarias, forestales y otras) y la prevención de sus impactos y riesgos ambientales (erosión y preservación de suelos, prevención de riadas, etc.).
- PLAN DE PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES DIVERSAS, que incluye todas las actividades que respaldan otros programas en el territorio del Área Funcional.
- PLAN DE INTERPRETACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ADMINISTRACIÓN, que incluye todas las actividades relacionadas con la divulgación, educación ambiental e investigación científica sobre el territorio

## CAPÍTULO IV

### BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACION

#### LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL MODELO.

#### LOS SISTEMAS RELACIONAL Y DE SERVICIOS.

#### **Artículo 26. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.**

1.- El PTP del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) define el sistema de comunicación viaria y de transportes con los siguientes objetivos generales:

- Integrar el Área Funcional en los ejes exteriores potenciando las conexiones con el Sistema Vasco de Capitales, con las cabeceras de las Áreas Funcionales próximas y con los espacios productivos emergentes del entorno inmediato.
- Fomentar la articulación y la interrelación entre sus cabeceras, las zonas urbanas y las zonas rurales y, en general, entre todos los elementos del sistema.
- Mejora del actual sistema de transporte y comunicaciones en base a los siguientes criterios:
  - Planificación y ordenación de forma coordinada por las administraciones desde una Política Común de Transporte.
  - Desarrollo de una política de transporte basada en la intermodalidad.
  - Dar preferencia al transporte público mediante la:
    - Mejora de las instalaciones y equipamientos del transporte público.
    - Potenciación del ferrocarril como modo de transporte de mercancías.
  - Potenciación de los medios de transporte no motorizados y/o de menor impacto ambiental.
  - Limitar el uso del automóvil privado.

2.- Dentro de los objetivos generales contenidos en el punto 1, serán asimismo criterios de intervención los siguientes:

- Lograr una mayor articulación entre los elementos del sistema de carreteras, mediante la progresiva separación de los tráficos de paso y agitación, mejora de la relación entre la Red General de Accesibilidad Exterior, la red urbana y la red primaria de accesibilidad local.
- Potenciar la multifuncionalidad de las redes viarias, especialmente de la Red Principal de Accesibilidad Local, acentuando su papel relacional y estructurante de los sistemas urbanos y con capacidad espacial de inducir desarrollos urbanos, de manera que supere la concepción sectorial de mera vía de tráfico, especialmente en las travesías urbanas.
- Favorecer la configuración y desarrollo de una red interurbana de accesibilidad peatonal y ciclista, posibilitando conexiones eficaces con los sistemas de transporte público de alta capacidad, tales como línea ferroviaria Adif/Renfe, líneas de autobús interurbanas, etc.
- Completar la funcionalidad integral de la red mediante los servicios indispensables para el sistema, como son las estaciones de autobuses, los intercambiadores, los equipamientos al transporte u otros elementos del sistema.
- Impulsar, a través de la realización de los correspondientes estudios, la racionalización de las implantaciones infraestructurales mediante las estrategias

de integración y optimización de los servicios en el territorio, concentración de canales, redes y trazados, economía de las afecciones y diseños cualificados y adaptados al Medio Físico.

3.- Los objetivos contenidos en los puntos precedentes se constituyen en referencia obligada de ordenación, desarrollo e intervención y base de la exigencia de la necesaria reserva de suelo para la construcción de las nuevas infraestructuras propuestas y de las pendientes de ejecutar, así como de la mejora de las existentes.

## **Artículo 27. EL MODELO INTEGRAL DEL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES VIARIAS.**

El Modelo Territorial del Sistema de Transportes y Comunicaciones se configura mediante las determinaciones establecidas en el presente capítulo y los **Planos 02.1 y 04** donde quedan reflejadas las redes viaria y ferroviaria así como las actuaciones estratégicas propuestas como elementos básicos caracterizadores del mismo.

### **- Red Viaria**

1.- La estructura viaria, elemento clave en la definición del sistema de comunicaciones y transportes del Modelo, se establece mediante la definición y jerarquización de los elementos de la red, diferenciando las siguientes categorías:

#### **- Red General de Accesibilidad Exterior.**

Está formada por los corredores que conectan el Área Funcional con el Sistema de Capitales de la CAPV, las Comunidades próximas y las ciudades-cabecera de las Áreas Funcionales del entorno inmediato, a saber:

- Forman parte de esta red las Autovías N-1 (Irún-Alsasua) y A-15 (Andoain-Irurzun)

#### **- Red Principal de Accesibilidad Local.**

Son los ejes de nivel intermedio entre las vías de largo recorrido y gran capacidad, y el viario local, resultando claves para la estructura comarcal.

Está formada por los elementos y tramos pertenecientes a la Red General que, una vez sustituidos por los nuevos trazados y diseños, mantienen una función principal estructurante de carácter comarcal, y otros tramos:

- Vía constituida por diversos fragmentos de la antigua carretera N-1, incluyendo travesías urbanas y Gi-3610 (Villabona-Aduna), que recorren longitudinalmente el eje del Oria, desde Aduna a Ikaztegieta.
- Vía Gi-2130 (Berrobi-Tolosa), variante de Ibarra, Gi-2135 (antigua N-130 Tolosa-Lizartza), Gi 2631 (Villabona-Asteasu).

#### **- Red Complementaria de Accesibilidad Territorial.**

Complementa la interrelación con las Áreas Funcionales próximas habiendo pasado, en muchos casos, a convertirse en carreteras paisajísticas de carácter comarcal.

Forman parte de esta red los siguiente tramos de carreteras:

- Gi-2130 (Berrobi-Urto-Leitza), Gi-2135 (antigua N-130 Lizartza a Navarra), Gi-2133 (Alegia-Amezqueta-Ordizia), Gi-2634 (Tolosa-Albiztur y sus ramificaciones a Errezil y Valle del Urola) y Gi-2631 (Asteasu-Aia).

#### **- Red Secundaria de Accesibilidad Local.**

Corresponde a los tramos viarios que conectan los núcleos más alejados de las cabeceras y núcleos urbanos del entorno inmediato.

Forman parte de esta red los siguientes tramos de carretera:

- Gi-3282 (acceso a Zizurkil desde Villabona), Gi-3630 (Asteasu-Alkiza-Anoeta), Gi-3072 (Alegi-Altzo-Txarama), Gi-3670 (Alegia-Orendain-Abaltzisketa).
- **Red Local de Acceso a los Núcleos Rurales.**

Corresponde al último escalón de la jerarquía viaria, por su función, traza y tipo, y está formada por las vías que conectan los núcleos urbanos con los núcleos rurales y éstos entre sí, generalmente en forma no mallada.

Forman parte de esta red, entre otros, los siguiente tramos:

Acceso a Larraul desde Asteasu, acceso a Hernialde desde Anoeta, accesos a Urkizu, Leaburu, Gaztelu, Belauntza e Izaskun desde Tolosa o Ibarra, acceso a Santa Marina desde Albiztur, accesos a Aldaba y Altzo desde Alegia, acceso a Baliarrain desde Ikaztegieta, Tramo Ugarte-Bedaio, acceso a Orexa desde Lizartza, acceso a Amasa desde Villabona.
- **Red Interurbana Peatonal y Ciclista**

Red básica de conexión interurbana de itinerarios peatonales y ciclistas apoyados mayoritariamente en la red principal y secundaria de accesibilidad local. Esta red de preferencia peatonal sobre el tráfico ciclista y/o los posibles tráfico motorizados en el caso de coexistencia con los mismos, posibilitará conexiones eficaces con los sistemas de transportes públicos de alta capacidad.
- **Red de Recorridos Ambientales.**

La Red de Recorridos Ambientales, sin perjuicio de la función dotacional que, en su caso, posea, forma parte de la estructura viaria integral del Modelo Territorial y se apoya mayoritariamente en las Redes Complementaria y Secundaria de Accesibilidad y la de Acceso a los Núcleos Rurales, incluyendo bandas peatonales y ciclistas..

Esta malla de comunicaciones alternativas se completa con el diseño de una Red de Itinerarios Peatonales de acceso al medio físico.
- **Red Ferroviaria.**

La Red Ferroviaria constituye el segundo elemento clave en la definición del Sistema de Comunicaciones y Transporte del Modelo.

Se halla compuesta por la actual Red de Cercanías (Renfe) y la Nueva Red recogida en el PTS de la Red Ferroviaria.
- **Otros elementos del sistema.**

El Sistema de Comunicaciones y Transporte se completa con otros elementos focales tales como estaciones de autobuses, intercambiadores y equipamientos al transporte esenciales para la comprensión global del mismo.

## **Artículo 28. PROPUESTAS PARA EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.**

### **1.- Propuestas para la red viaria.**

Las intervenciones se ajustarán a las establecidas en el planeamiento sectorial vigente y al Modelo integral establecido en el artículo anterior y se concretan en las siguientes actuaciones:



a). En la Red General de Accesibilidad Exterior.

Reordenación de enlaces, intersecciones y supresión de accesos no controlados a la N-1 entre Villabona e Irura.

b). En la Red Principal de Accesibilidad Local.

Reforzamiento de la estructura urbana general y creación / potenciación de una eficaz red de itinerarios no motorizados como elemento prioritario en la articulación de las conexiones internas y entre núcleos urbanos próximos, efectuando, según sea el caso, las siguientes intervenciones:

- Mejora de la conexión Andoain-Villabona y adecuación de la actual Gi-3610 Andoain-Aduna-Villabona a las nuevas características estructurales y funcionales de la misma.
- Dotar de accesibilidad a la margen izquierda del río Oria desde la actual N-1 a la altura de Villabona.
- Desarrollo e integración de la conexión viaria Villabona-Anoeta por la margen izquierda e integración de la misma en la red principal de accesibilidad local mediante su adecuación a las características estructurales y funcionales de este eje viario urbano.
- Estudio de alternativas de conexión peatonal Villabona-Irura, por la margen derecha.
- Mejora de las conexiones de los dos márgenes del río Oria mediante la construcción de diversos puentes y pasarelas señaladas en el PTP.
- Recuperación de la continuidad urbana, hoy rota, entre Tolosa y Alegi, en base a las adecuadas intervenciones de ampliación del actual vial superior de la autovía e integración del inferior en la red principal de accesibilidad local, con posibilidades para un tráfico peatonal y ciclista funcional y ambientalmente digno.
- Completar la variante de Ibarra, integrándola en la ordenación del ámbito estratégico de Tolosa-Ibarra Sur y en la conexión de Tolosa con la A-15 a través de Berastegi.
- Realización de la Variante de Elbarrena.
- Potenciación de los canales internos y las conexiones entre los núcleos urbanos continuos o con condiciones de continuidad, mediante la creación de nuevas vías y/o la transformación de las vías de tráfico existentes en ejes concebidos como avenidas, alamedas o paseos, denominados "Ejes de Centralidad Urbana".
- Potenciación de las conexiones entre las ciudades-cabecera y los núcleos urbanos más próximos, mediante la creación de nuevas vías y/o la transformación de las vías de tráfico existentes en ejes de continuidad urbana, concebidos como alamedas o paseos arbolados de coexistencia peatonal-ciclista, con acera, banda de rodadura para bicis e hilera de árboles sobre cinta verde ajardinada, denominados "Ejes de Articulación Interurbana".

Las propuestas se efectúan en los siguientes ámbitos:

Ejes de centralidad Urbana entre :

Benta-Haundi, Tolosa, Anoeta, Irura, Villabona y Aduna, integrándose el tramo Villabona-Tolosa en la operación de ordenación del eje del Oria.

Villabona-Asteasu, Tolosa-Txarama y travesías de Alegi, Ikaztegieta, Lizartza y Berrobi.

Ejes de articulación interurbana entre :

Ibarra-Berrobi, Lizartza-Txarama, Benta Haundi-Alegia, Alegia-Ikaztegieta e Ikaztegieta-Legorreta.

c). En el resto de las Redes.

Mejora de las condiciones técnico-funcionales del eje histórico transversal de Berástegi-Tolosa-Azpeitia-Elgoibar y especialmente de la conexión de Tolosa con la autovía a Navarra a través de Berastegi y resolución de los problemas locales de acuerdo al objetivo de creación de una red de Itinerarios Ciclistas y Peatonales de carácter interurbano que forma parte de la estructura integral del Modelo con progresiva adaptación a formas de transporte no motorizadas.

## 2.- Propuestas para la Red de Recorridos Ambientales.

Los elementos de este sistema procurarán adaptar y/o completar la red existente en que se apoya mediante el diseño y construcción de las adecuadas bandas de paseo peatonal y ciclista o mixto y, en su caso, la ejecución de nuevos tramos.

## 3.- Propuestas para la red ferroviaria.

### a.- Nueva Red Ferroviaria

- Reserva de suelo según el trazado previsto para la misma.

### b.- Red de Cercanías (Adif/Renfe)

- Ampliación de servicios y frecuencias en la línea de cercanías Irún-Legazpi.
- Modificación de trazado entre las estaciones de Villabona-Zizurkil y Anoeta.
- Implantación de un Centro de organización o intercambio del transporte de pasajeros del Área Funcional en la propia estación de Tolosa o en sus inmediaciones que contenga el conjunto de los servicios de autobuses, tanto comarcales como extracomarcales.

## 4.- Otras Actuaciones.

### a.- Transporte Público por Carretera y Estación de Autobuses.

- Potenciación de las actuales líneas de transporte público por carretera e interrelación con servicios ferroviarios con creación de, al menos, una estación de autobuses en Tolosa.

## Artículo 29. EL MODELO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

1.- El presente PTP del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea)) asume e incorpora a su Modelo Territorial los diferentes Planes y Proyectos de los correspondientes Departamentos de la Administración en lo concerniente al abastecimiento, saneamiento, tratamiento de residuos sólidos, prevención de inundaciones e infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones. En concreto, en relación al saneamiento, es objetivo del PTP que se complete la red de saneamiento de la totalidad de los núcleos urbanos del Área Funcional.

2.- Las acciones y elementos del sistema de infraestructuras básicas más notables o con mayor incidencia territorial son los siguientes:

### a.- Saneamiento:

- . Estación de Depuración (EDAR) aguas abajo de Aduna, en fase de realización.
- . Estación de Depuración (EDAR) aguas abajo de Lizartza.

### b.- Abastecimiento de Agua:

- . Embalse de Ibiur (Orendain-Baliarrain)
- . Conexiones diversas en los cauces del Oria.

### c.- Prevención de Riesgos:

- . Acciones sobre los cauces en los ríos Amezketade (Amezqueta), Araxes (Lizartza) y encuentros de los ríos Asteasu, Zelai y Amezqueta con el Oria.

### d.- Residuos Sólidos:

- . La Diputación Foral de Gipuzkoa redactó el Plan Integral de Residuos Sólidos Urbanos 2002-2016 y aprobó el PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (Decreto Foral 24/2009 de 21 de julio) que preveía instalar una estación de incineración de residuos sólidos fuera del ámbito de Tolosaldea.

### e.- Infraestructuras Eléctricas:

- . Desde este PTP se resalta la conveniencia de efectuar los pertinentes estudios de viabilidad con el fin de lograr el conveniente traslado de estaciones y subestaciones y torres de transformación enclavadas en suelo urbano a ámbitos de menor incidencia urbana.

#### Parque eólico

El PTS de Energía eólica considera las crestas de Mandoegi en el borde oriental del valle de Leizaran como localización preferente para la instalación de un posible parque eólico.,

#### f.- Infraestructuras de Gas:

- . Gasoducto Bergara-Irun y redes de distribución a partir del mismo.

#### g.- Infraestructuras de Telecomunicaciones:

Las actuaciones planteadas se resumen en la siguiente relación:

- . Establecimiento de una central automática interurbana en la ciudad cabecera. Red principal de canalización: Ikaztegieta, Alegi, Tolosa, Anoeta, Irura, Villabona, Aduna.
- . Enterramiento de todos los tendidos aéreos, especialmente en los cascos históricos.

3.- La relación incluida en el punto anterior tiene carácter abierto, pudiendo incorporarse a la misma nuevos elementos e intervenciones de interés general concordantes con el Modelo Territorial propuesto en el presente PTP.

4.- La implantación en el Área Funcional de las infraestructuras de servicios se llevarán a cabo mediante los correspondientes Planes Especiales y/o Proyectos, y en base a los siguientes criterios:

- de coordinación, a través de los oportunos Planes Territoriales Sectoriales.
- de integración entre las diferentes propuestas sectoriales.
- de respeto a las determinaciones básicas del presente Plan Territorial Parcial y a las orientaciones específicas para la ordenación y diseño de los nuevos desarrollos, contenidas en el mismo.

## CAPÍTULO V

### BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACION

#### EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

##### SECCIÓN PRIMERA.

#### DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS EN GENERAL

#### **Artículo 30. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.**

Para la consecución de los objetivos generales de ordenación del Área Funcional expuestos en el artículo 7 se plantean los siguientes criterios y objetivos referidos al Sistema de Asentamientos:

- 1.- Refuerzo del modelo integral de los dos sistemas urbanos existentes, organizados en base a los conjuntos de Tolosa-Ibarra, por una parte, y Villabona-Elbarrena, por otra, y completado por los núcleos urbanos de menor rango y los núcleos rurales.
- 2.- Integración funcional de los mencionados sistemas urbanos favoreciendo sus complementariedades e interrelación.
- 3.- Potenciación de las ciudades cabecera y aumento de su rango mediante una correcta integración de los núcleos urbanos que las constituyen y la dotación de elementos y funciones acordes con la categoría urbana que se pretende conseguir.
- 4.- Mejora de la calidad urbana mediante las operaciones que fueren precisas, tales como las de transformación o regeneración de ámbitos degradados u obsoletos, de protección y rehabilitación de conjuntos urbanos y cascos históricos y de reequipamiento, así como una oferta de viviendas y de suelo para actividades económicas acorde con las necesidades de la población y del sistema productivo del Área Funcional.
- 5.- Corrección de los desequilibrios territoriales existentes mediante:
  - a. Acciones selectivas de nuevos desarrollos residenciales y de actividades económicas de carácter estratégico en los municipios con mayor capacidad de acogida, combinadas, según el caso, con las de recualificación, reequipamiento y mejora de las áreas saturadas, tendentes a aliviar sus tensiones y lograr una mayor integración y complementariedad entre los diferentes núcleos urbanos.
  - b. Una política de desarrollo rural con diversificación de su base económica, oferta residencial alternativa, reequipamiento e integración de los servicios culturales y medioambientales, desarrollo de las telecomunicaciones, mejora del transporte público y revalorización de la calidad ambiental.

#### **Artículo 31.- MODELO INTEGRAL DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.**

- 1.- El modelo de asentamientos se organiza en base a la categorización de los municipios y el establecimiento de unas estrategias de actuación en función de sus características, potencialidades y papel que juegan en la Estructura Territorial, configurándose en líneas generales mediante:
  - a.- La categorización de los municipios:

El Modelo Territorial establece una diferenciación jerárquica del Sistema de

Asentamientos, identificando, en primer lugar, de acuerdo con el Sistema de Ciudades establecido por las DOT, los diferentes núcleos urbanos en función de su tamaño poblacional, oferta de servicios y representatividad comarcal diferenciando los siguientes niveles:

- Núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera.  
*Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil (Elbarrena).*
- Núcleos urbanos de tamaño medio.  
*Asteasu, Anoeta, Irura, Alegi, Ikaztegieta, Amezketa, Berrobi, Lizartza.*
- Núcleos en Ámbitos Rurales.  
*Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alkiza, Altzo, Balirrain, Belauntza, Berastegi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Orendain, Orexa y otros barrios rurales de estos municipios u otros mayores.*

b.- La caracterización global de la ocupación, mediante la diferenciación en ámbitos de carácter urbano, núcleos en ámbitos rurales y ámbitos sin desarrollo urbano reflejada en el **Plano 0.3**, y criterios territoriales de ordenación de los futuros desarrollos, establecidos a través de:

- b1.- La definición de los espacios que habrán de ser objeto de transformación y regeneración urbana, protección y/o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos total o parcialmente distintos.
- b2.- La localización de las Principales Áreas de Nuevo Desarrollo.
- b3.- La definición de los *Corredores sin Desarrollo o Discontinuidades Urbanas y las Reservas Espaciales.*

2.- En relación a la política de suelo residencial y dotacional, el PTP identifica las siguientes categorías:

- Municipios de Crecimiento Selectivo.  
Son municipios con núcleos urbanos de tamaño medio donde conviene que la oferta residencial sea superior a la que se derivaría de su estricta evolución demográfica.
- Núcleos de Acceso al Territorio.  
Son aquellos núcleos que - dada su ubicación y relación con espacios del Medio Físico susceptibles de utilización como ámbitos de ocio y esparcimiento, de acuerdo con las previsiones de este PTP – donde conviene incrementos de la oferta dotacional acorde con su específica función.
- Hábitats Alternativos.  
Constituyen áreas de baja intensidad de núcleos en ámbitos rurales, conformados por tipos residenciales acordes con los estándares mínimos legales e integrados en el entorno urbano y natural circundante.
- Municipio de Interés Preferente para desarrollo público de Vivienda Protegida.  
Es aquél donde, desde el PTP, se considera preferente la aplicación de la política sectorial de vivienda protegida pública prevista para el Área Funcional.
- Municipio de Interés para desarrollo de Actuaciones Públicas.  
Constituye el segundo escalón en el orden de preferencia para la intervención pública en materia de vivienda.

- 3.- En relación a la política de suelo para actividades económicas, el PTP identifica las siguientes categorías:
- Municipios de Interés Preferente.  
Son aquéllos donde los asentamientos de actividades económicas existentes y, en su caso, previstos, son considerados, desde el PTP, significativos para la estructura funcional del Modelo Territorial.
  - Municipios de Crecimiento Moderado.  
En este tipo de municipios, dados sus características y papel en la estructura del Área Funcional, el PTP prevé un prudente desarrollo cuantitativo de los suelos para actividades económicas, basado en las necesidades endógenas u otras que, en cualquier caso, no deben alterar la jerarquía funcional del Modelo Territorial.
  - Municipios de Bajo Desarrollo.  
Son aquéllos en los que los asentamientos intensivos de actividades económicas están ausentes o son cuantitativamente muy poco significativos para el Modelo Territorial.
  - Polígono Comarcal de Promoción Pública.  
Asentamiento industrial de un cierto tamaño (15/25 Ha.) de referencia y carácter comarcal y de gestión urbanístico-económica pública.

### **Artículo 32.- PRINCIPALES MODOS DE INTERVENCIÓN.**

En función los objetivos generales y las características de los ámbitos de actuación, y sin perjuicio de lo contemplado por la normativa vigente en relación a los tipos de actos reglados territoriales y urbanísticos, se distinguen a los efectos de este PTP, los siguientes modos principales de intervención:

#### **1.- Operaciones de Protección y Rehabilitación**

Intervenciones sobre suelos urbanos cuyo fin es el mantenimiento o mejora de las condiciones de la edificación, la urbanización, la habitabilidad y, en general la calidad ambiental urbana.

Afectan en general a los centros de los núcleos urbanos más desarrollados, cascos históricos, zonas residenciales degradadas y núcleos urbanos en áreas rurales.

#### **2.- Operaciones de Transformación y Regeneración Urbana**

La transformación urbana se refiere a intervenciones sobre ámbitos completos y de cierta entidad, urbanizados o no, que, por su capacidad superficial, su inadecuación al Modelo e inclusión en entornos o enclaves de carácter claramente urbano, o por su proximidad a los mismos, constituyen suelos de gran potencialidad de uso, configuración y estructuración urbana.

La regeneración urbana afecta a ámbitos de menor entidad o puntuales, generalmente colmatados, claramente inadecuados al Modelo y que evidencian un potencial regenerador.

#### **3.- Operaciones de Nuevo Desarrollo**

Intervenciones de crecimiento de carácter urbano en ámbitos que, por su capacidad de acogida y posición en la Estructura Territorial, se consideran especialmente aptos para la corrección de los desequilibrios territoriales, garantizar la consecución de un patrimonio público de suelo y logro de otros objetivos de ordenación.

#### 4.- Operaciones de Potenciación de Centralidades.

Actuaciones selectivas sobre ámbitos de especiales características territoriales (Áreas de Centralidad Estratégica) con capacidad para recualificar entornos, asumir nuevas funciones de rango superior e impulsar nuevas dinámicas de desarrollo con incidencia positiva en el conjunto comarcal y en el modelo de ciudades del Área Funcional.

Las Operaciones de Potenciación de Centralidades incluyen intervenciones de transformación y/o de nueva implantación y requieren una ordenación integrada de los asentamientos previstos y de su estructura viaria.

### SECCIÓN SEGUNDA. DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES

#### Artículo 33.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL.

- 1.- En los núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera formado por Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil (Elbarrena) deben primarse las actuaciones de descongestión y regeneración de los tejidos de las áreas densas y degradadas frente a los nuevos desarrollos y ocupaciones, mediante la recualificación, reutilización, mejora de la estructura urbana e integración morfológica y funcional de dichos espacios obsoletos.
- 2.- En los núcleos urbanos de Villabona y Elbarrena (Zizurkil) éstas operaciones de regeneración de tejidos urbanos podrán completarse y coordinarse con operaciones de nuevo desarrollo preferentemente en la vega Villabona-Anoeta y Elbarrena-oeste entre el casco y el nudo de la nueva variante respectivamente frente a otros crecimientos más dispersos como Otxabi y Amasa en el primer caso e Ihartza, San Millan e Iturralde en el segundo.
- 3.- Los municipios de Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil y Anoeta, en base a las estrategias territoriales de reforzamiento de las cabeceras y mejora de la articulación entre las mismas, son considerados como de Crecimiento Selectivo, por lo que se propugna en ellos crecimientos superiores a los que se derivarían de su estricta evolución demográfica.
- 4.- En los núcleos urbanos de los municipios de tamaño medio: Asteasu, Anoeta, Irura, Alegi, Ikaztegieta, Amezketa, Berrobi, Lizartza, la política de suelo se orientará a resolver su propio crecimiento endógeno mediante la formalización, estructuración y consolidación de los cascos urbanos y la integración en los mismos de pequeños desarrollos adicionales en base a densidades medias.
- 5.- En los Núcleos en Ámbitos Rurales de Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alkiza, Altzo, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Orendain, Orexa y los barrios rurales más significativos de dichos u otros municipios podrá propiciarse una oferta residencial alternativa a la de las áreas más urbanizadas, con crecimientos moderados, bajas intensidades y tipos adecuados al nivel infraestructural existente o apropiado a su rango urbano.  
Las soluciones de ordenación preservarán la estructura urbana y morfología, así como los valores urbanísticos, tipológicos, arquitectónicos y ambientales existentes.
- 6.- La oferta residencial de baja densidad se realizará, preferentemente y como criterio general, en los núcleos mencionados en el número anterior, por lo cual se limitará o evitará la oferta de dichos tipos de asentamientos en los núcleos

urbanos de las ciudades cabecera, permitiéndose únicamente de modo puntual y excepcional si las circunstancias así lo justificasen.

- 7.- Las referencias a la baja densidad deben entenderse sin perjuicio de los contenidos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en materia de cuantías y estándares.

Asimismo, se tendrán en cuenta las disposiciones de dicha Ley referidas a la ordenación de los núcleos rurales, en los supuestos que sean de aplicación.

#### **Artículo 34.- OPERACIONES DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN.**

- 1.- El Modelo Territorial incluye operaciones de Protección y Rehabilitación que afectan en general a todos los centros urbanos de los núcleos más desarrollados y núcleos urbanos en áreas rurales, las cuales se llevarán a cabo según las iniciativas, el planeamiento y los programas municipales, de acuerdo con los objetivos y criterios de este PTP.
- 2.- Sin perjuicio de lo contenido en el párrafo anterior y de los planes y programas sectoriales en la materia, el Modelo Territorial establece como necesarias las operaciones de protección y rehabilitación integrada de los Cascos Históricos de Tolosa y Alegia y en los núcleos en áreas rurales del conjunto de los municipios del Área Funcional.
- 3.- Los Planes de Protección de Núcleos en Áreas Rurales, dado, entre otros, el valor paisajístico del que gozan muchos de estos núcleos como consecuencia de las características del territorio y su ubicación, a menudo topográficamente preponderante, además de los objetivos generales señalados en el artículo 32.1, tienen por objeto la identificación, delimitación, y protección de aquellos núcleos reconocibles en cuanto a conjuntos por su calidad visual, volumétrica, de ordenación general, etc. así como la determinación de un dimensionamiento adecuado que permita hacer compatible el mantenimiento de sus valores con un desarrollo socioeconómico de los mismos.

a.- En cuanto que Planes de Protección velarán por conservar el carácter de estos núcleos mediante el mantenimiento básico de su estructura y morfología existente así como de los espacios seminaturales que los rodean, limitarán y regularán el desarrollo de nuevas edificaciones y la adaptación tipológica de éstas, así como el resto de condiciones necesarias para garantizar los valores urbanísticos, arquitectónicos, culturales, paisajísticos y ambientales de los mismos.

b.- Para ello se realizará una caracterización y tipificación del conjunto urbano, identificando sus aspectos básicos y evolutivos dinámicos más sensibles ante el desarrollo socioeconómico actual así como aquellos aspectos y/o elementos necesitados de protección, proponiendo una normativa al respecto.

c.- La delimitación concreta del perímetro se realizará en desarrollo de este PTP por parte de los respectivos Ayuntamientos mediante la figura de Planes Especiales de Protección de Núcleos en Ámbitos Rurales, formando parte del documento de planificación urbanística general de los municipios.

#### **Artículo 35.- OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.**

El Modelo Territorial incluye las siguientes operaciones de Transformación y Regeneración urbana:



### 1.- Vega Villabona-Anoeta

El ámbito correspondiente a las instalaciones de la empresa Sacem y el vacío de la vega Villabona-Anoeta en virtud de su tamaño, ubicación y contenidos potenciales de ordenación constituye un ámbito de gran significación funcional y espacial.

La ordenación de esta área constituye una operación estratégica de cara a la potenciación y consolidación del actual sistema de cabeceras y lograr una mayor interrelación y estructuración funcional entre las mismas.

Dicha operación se contempla como ámbito de potenciales desarrollos urbanos de actividades compatibles (residencial, terciario, productiva limpia, dotacional) donde la vivienda figura como un componente particularmente apreciable, aunque no exclusivo, y como elemento dominante de la configuración urbana.

Esta operación precisará del desarrollo de una propuesta global mediante el correspondiente Plan de Compatibilización, programando sus desarrollos en función de las posibilidades de recalificación y de forma conjunta entre los municipios afectados.

### 2.- Otras operaciones

Se propone la Transformación del Ámbito de Laskorain (San Esteban) en Tolosa y del Área de Elbarrena oeste, entre el nudo de la nueva variante y el casco, ésta última a medio plazo, y, a largo, la reconversión con cambio de uso a residencial de la Papelera del Oria, las dos últimas en Zizurkil.

## **Artículo 36.- OPERACIONES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL.**

- 1.- Sin perjuicio de los suelos no clasificados actualmente que se contemplan en las operaciones estratégicas, el PTP basa los nuevos desarrollos intensivos residenciales en las propuestas de crecimiento previstas en el planeamiento municipal vigente o en fase avanzada de aprobación.

Los más importantes de estos suelos (en cuanto a número de viviendas) quedan reflejados en el plano 03 Sistema de Asentamientos y Caracterización de la Ocupación Global.

- 2.- El Modelo del PTP establece como elementos significativos del mismo por ayudar directamente a la consecución de los objetivos estratégicos de ordenación “potenciar y revitalizar el área urbana Tolosa-Ibarra e impulsar la reestructuración del Área Funcional mediante el logro de una mayor interrelación de sus cabeceras”, las siguientes operaciones de nuevos desarrollos residenciales.

#### a Tolosa

Transformación integral del ámbito de Laskorain (San Esteban). El desarrollo global del ámbito mediante crecimientos residenciales y dotacionales implicaría el cambio de uso del área actualmente industrial.

#### b Ibarra

Transformación de los vacíos urbanos de uso primario del núcleo en ambos márgenes de la vega que den continuidad a los desarrollos urbanos y ayuden a resolver los problemas de disgregación e indefinición estructural del casco de Ibarra.

Ámbito Tolosa-Ibarra Sur, de carácter mixto, donde la residencia debiera tener un papel modesto y subordinado a las propuestas dominantes, si bien puede contribuir a la diversificación de usos y tejidos y a las convenientes conexiones y continuidades urbanas.

c) Villabona

Ámbito correspondiente a las actuales instalaciones de la empresa Sacen integrado dentro de la transformación general de la Vega Villabona-Anoeta.

d) Anoeta

Posible existencia de desarrollos urbanos de carácter residencial como consecuencia de la ordenación de la Vega Villabona-Anoeta.

La programación de este ámbito se plantea a medio plazo y en coordinación con el proceso de desarrollo residencial de Villabona y la política de adquisición de suelo público.

### **Artículo 37.- ACCIONES ESPECÍFICAS DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA**

1.- Criterios de actuación:

- a). Combinar la optimización del actual parque de viviendas, mediante actuaciones de rehabilitación, recuperación de vivienda vacía y utilización de vivienda usada, con la creación de una oferta de nuevas viviendas en venta o alquiler a precios limitados.
- b). Establecer unas reservas de suelo, dimensionadas con unos criterios de suficiente flexibilidad, que permitan responder a los objetivos cuantitativos que definitivamente establezca el PTS o los diferentes Planes Directores.
- c). Considerar los municipios de Villabona, Zizurkil, Anoeta, Irura, Tolosa, Ibarra y Alegia como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegida y/o de promoción pública, proponiéndose, asimismo, que en todos estos municipios, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- d). Los municipios de Asteasu, Berrobi, Amezketa e Ikaztegieta son considerados como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, previendo en los mismos operaciones de vivienda protegida de carácter complementario de las anteriores.
- e). En el resto de municipios de carácter semiurbano y rural, Aduna, Larraul, Alkiza, Hernialde, Belauntza, Elduaien, Berastegi, Leaburu, Gaztelu, Altzo, Oresa, Albiztur, Bidania-Goiatz, Baliarrain, Orendain y Abaltzisketa, se prevé un bajo desarrollo de los suelos destinados a alguno de los tipos de vivienda protegida que contempla la normativa vigente, no excluyéndose actuaciones de oportunidad y asistemáticas sobre la base de una demanda organizada.

- 2.- Con dichos criterios y propuestas básicas el PTS de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda elaborará las pautas territoriales de localización, distribución y dimensionamiento de los suelos reservados para la promoción pública de

vivienda, así como las líneas estratégicas de intervención que permitan incardinar la política de vivienda en el Modelo de Ordenación Territorial del Área Funcional.

### **Artículo 38. DIMENSIONADO DE LAS PREVISIONES DE LA OFERTA RESIDENCIAL**

El presente Plan Territorial Parcial establece unas capacidades residenciales máximas a incorporar en las previsiones de cada uno de los planeamientos generales de los municipios del Área Funcional, en función de los criterios básicos de cálculo propuestos por la Modificación de las DOT sobre cuantificación residencial recogidos en el Decreto 4/2016, de 19 de enero, así como en el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que deroga el anterior, de acuerdo con las implicaciones derivadas del modelo territorial definido en el presente Plan Territorial Parcial.

La localización de las nuevas viviendas resultantes de la capacidad prevista se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el presente Plan Territorial Parcial y con los criterios señalados al efecto en las Directrices de Ordenación Territorial.

#### ● **Valor máximo y mínimo de la capacidad residencial.**

La capacidad del suelo residencial destinado a la construcción de nuevas viviendas que deberá prever el planeamiento general de cada uno de los municipios que forma parte del Área Funcional se ajustará, para un periodo de vigencia de ocho años, a los siguientes valores máximo y mínimo:

- Valor máximo de la capacidad residencial prevista: Se establece ante la necesidad de administrar el suelo disponible valorando el mismo como un bien escaso cuyo uso y desarrollo es preciso optimizar; y al efecto de no producir desarrollos urbanísticos desordenados como consecuencia de la previsión de una reserva excesiva de suelo destinado a uso residencial. Se obtiene dicho valor de la aplicación directa del Anexo I del presente Plan Territorial Parcial.
- Valor mínimo de la capacidad residencial prevista: En consonancia con lo establecido en la Revisión de las DOT que se encuentran en tramitación, los planeamientos municipales del Área Funcional no tendrán necesidad de prever una capacidad residencial mínima.
- El ajuste de la capacidad residencial se realizará en función de los datos estadísticos que correspondan a cada municipio en el momento en el que se redacte la revisión de su planeamiento general o las modificaciones del mismo, así como de la capacidad de acogida que presente su territorio.

#### ● **Criterios de cálculo de la capacidad residencial.**

La capacidad del suelo residencial destinado a la construcción de nuevas viviendas que debe prever el planeamiento municipal se calculará utilizando como base la metodología especificada por la Modificación de las DOT sobre cuantificación residencial recogidas en el Decreto 4/2016, de 19 de enero, así como en el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que deroga al anterior .

Dicho método se fundamenta de forma general en el cálculo de las necesidades derivadas del crecimiento demográfico experimentado por el municipio, de la variación de la estructura familiar o tasa de ocupación de las viviendas, de la demanda de vivienda secundaria, de la holgura requerida para evitar tensiones no deseables en el mercado de la vivienda y de la recuperación del parque

desocupado, particularizando dichas componentes en función de los criterios e implicaciones del modelo territorial que define el presente Plan Territorial Parcial.

Para la realización del cálculo de la oferta de suelo residencial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Necesidades por variación de la población: Se utilizarán los últimos datos estadísticos fiables existentes en el momento de redacción del planeamiento.
- b) Necesidades por variación del Tamaño Medio Familiar: Se considerará una tasa de reducción del tamaño medio familiar (número medio de habitantes por cada vivienda ocupada) del 1,30% de la parte variable de dicho indicador (esto es, de su exceso respecto a la unidad) por cada año de vigencia previsto para el planeamiento.
- c) Coeficientes de segunda residencia asociada a la variación de principales. Esta componente proyecta la participación prevista de la demanda de vivienda secundaria asociada al aumento del parque para uso principal. Se aplica una estimación "ad hoc" basada en los datos de 2011 y 2001.
- d) Previsión de variación del coeficiente de vivienda secundaria. No se han considerado cambios en este coeficiente por lo que el valor del componente es nulo en todos los municipios del Área Funcional.
- e) Previsión de viviendas vacantes asociada al aumento del parque. Este componente se refiere a la holgura requerida por el eficiente funcionamiento del mercado de vivienda y se obtiene aplicando el coeficiente propuesto en el Decreto 4/2016 de 19 de enero, así como en el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que deroga al anterior. El valor del coeficiente oscila entre 4% y 8% de la demanda estimada de acuerdo al tamaño del municipio.
- f) Recuperación del parque desocupado. Este componente se refiere a la minoración de las necesidades de vivienda debido a la recuperación de viviendas desocupadas al inicio del planeamiento. Se aplica el objetivo de recuperar el 10% del parque desocupado recuperable neto (descontada la holgura requerida para el funcionamiento eficiente del mercado) cuyo efecto sobre la capacidad equivale al 2,9% de del parque inicial total de la comarca.
- g) Implicaciones de las correcciones del Modelo territorial.  
Este componente recoge el efecto estimado de las correcciones territoriales que postula el PTP para cada municipio dentro del período de vigencia del planeamiento (2017-2024 en la presente estimación).  
El Plan Territorial Parcial establece como consecuencia de su modelo territorial los siguientes crecimientos selectivos con implicaciones en el modelo.

Villabona	80 necesidades
Zizurkil	20 necesidades
Anoeta	40 necesidades
Tolosa	40 necesidades
Ibarra	40 necesidades

Dichos crecimientos se compensan con las correcciones en base al Modelo establecidas para los municipios de Iruña (-200 necesidades), Aduna (-15 necesidades) y Larraul (-5 necesidades).

**ANEXO**  
**CUANTIFICACION DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL**  
**EGOITZA-LURZORUKO ESKAINTZAREN KOANTIFIKAZIOA**

Descrip. de conceptos y componentes	Fórmula aplicada	Leyenda de símbolos																		
<b>CMT. Correcciones del modelo</b> El PTP identifica estas correcciones . Se asegura que el impacto agregado de las correcciones sea neutro para el período de planificación ,(2017-2024) en nuestro caso.	Evaluación del equipo redactor del PTP	Identificación general del período temporal t: $t_0$ = Período de referencia $t_i$ = Año inicial del plan $t_f$ = Año final del plan																		
<b>A. Necesidades de vivienda principal</b>																				
<b>A1. Por variación de población residente</b> Fórmula de proyección de la población municipal: $P_t = P_0 \times (1 + RP)^t$	$(P_t - P_0) / TMF_t$	$P_t$ = Población en momento t $TMF_t$ = Tamaño familiar en momento t RF = Tasa anual de variación del tamaño familiar variable. RP = Tasa anual ponderada de variación de la población municipal (reducida a la mitad si la variación es negativa)																		
<b>A2. Por variación del tamaño familiar</b> Fórmula de proyección del tamaño familiar: $TMF_t = 1 + (TMF_0 - 1) \times (1 + RF)^t$	$P_i \times (1/TMF_t - 1/TMF_i)$																			
<b>B. Demanda de vivienda secundaria</b>																				
<b>B1. Por variación de vivienda principal</b> Demanda de vivienda secundaria asociada a la evolución del parque principal	$(A1 + A2) \times (CSR_t - 1)$	$CSR_t$ = Coeficiente de vivienda secundaria en momento t. Se define como Viviendas ocupadas / Viviendas principales. En ausencia de información más específica se aplica el CSR de 2011 (o la media de 2001 y 2011 si la segunda fuera mayor) con cota máxima de 1,25.																		
<b>B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria</b> No se han previsto actuaciones específicas sobre este componente ( $CSR_t = CSR_i$ ).	$(P_i / TMF_i) \times (CSR_t - CSR_i)$																			
<b>C. Previsión de viviendas desocupadas</b>																				
<b>C1. Por variación de vivienda ocupada</b> Holgura mínima requerida por el funcionamiento eficaz del mercado de vivienda.	$(A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD - 1)$	$CVD$ = Coeficiente mínimo de vivienda desocupada. Se define como Viviendas totales requeridas / Viviendas ocupadas.																		
<b>C2. Por variación del coeficiente de vivienda desocupada</b> Requiere proyección explícita de la tasa de desocupación. El PTP aplica una reducción de capacidad para 2017-2024 por recuperación del parque desocupado que equivale al 2,9% del parque inicial de Tolosaldea. Se recupera el 10% del margen existente en cada municipio en el momento inicial para fijar el objetivo de recuperación del planeamiento municipal.	$V_i \times (TD_t - TD_i)$	El valor del CVD depende del tamaño municipal según muestra la tabla adjunta. $V_t$ = Parque total existente en momento t $TD_t$ = Tasa de desocupación en momento t. Se define como Viviendas desocupadas / Viviendas totales existentes																		
<b>NR. Necesidades residenciales</b> Estimación del aumento de parque de viviendas previsto para el período del plan. Se calcula mediante la agregación de los 7 componentes precedentes.	$CMT+A1+A2+B1+B2+C1+C2$																			
<b>CR. Capacidad residencial</b> Estimación de la capacidad de construcción de viviendas identificada al inicio del plan. Se calcula multiplicando las necesidades residenciales por un factor de esponjamiento máximo acorde a la población municipal de 2,2 a 3,0. El esponjamiento mínimo se fija en 50% del valor máximo. <b>Limitaciones adicionales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Independientemente del resultado de la cuantificación se admite siempre una capacidad residencial máxima de hasta el 10% del parque inicial (o de 20 viviendas)</li> <li>Se limita la capacidad residencial de un plan al 50% del parque existente al inicio del mismo.</li> <li>Para los municipios de menos de 800 habitantes y más de 30% de viviendas en suelo no urbanizable se limita la capacidad residencial al 70% del parque existente en Su y Suz al inicio del plan.</li> </ul>	$CR = NR \times ESP$	ESP = Factor de esponjamiento de las necesidades residenciales para su conversión en capacidad residencial.  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tamaño del municipio</th> <th>CVD(min)</th> <th>ES(máx)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.000+ habitantes</td> <td>1,04</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>7.000-19.999 habitantes</td> <td>1,05</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>3.000-6.999 habitantes</td> <td>1,06</td> <td>2,6</td> </tr> <tr> <td>1.000-2.999 habitantes</td> <td>1,07</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>menos de 1.000 habitantes</td> <td>1,08</td> <td>3,0</td> </tr> </tbody> </table>	Tamaño del municipio	CVD(min)	ES(máx)	20.000+ habitantes	1,04	2,2	7.000-19.999 habitantes	1,05	2,4	3.000-6.999 habitantes	1,06	2,6	1.000-2.999 habitantes	1,07	2,8	menos de 1.000 habitantes	1,08	3,0
Tamaño del municipio	CVD(min)	ES(máx)																		
20.000+ habitantes	1,04	2,2																		
7.000-19.999 habitantes	1,05	2,4																		
3.000-6.999 habitantes	1,06	2,6																		
1.000-2.999 habitantes	1,07	2,8																		
menos de 1.000 habitantes	1,08	3,0																		

El segundo paso de la cuantificación residencial, como se ha señalado anteriormente, consiste en aplicar el factor de esponjamiento correspondiente al municipio en cuestión (coeficiente que en función de los criterios establecido en el Decreto 4/2016, de 19 de enero, así como en el Decreto 128/2019, de 30 de julio, que deroga al anterior, varía entre 2,2 y 3,0, a medida que se reduce la población del municipio) y en comprobar que se cumplan las limitaciones adicionales planteadas por la metodología especificada por el mencionado Decreto y el PTP.

Villabona	80 necesidades que suponen 208 viviendas
Zizurkil	20 necesidades que suponen 56 viviendas
Anoeta	40 necesidades que suponen 112 viviendas
Tolosa	40 necesidades que suponen 96 viviendas
Ibarra	40 necesidades que suponen 106 viviendas

### SECCIÓN TERCERA. DE LOS ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### **Artículo 39. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

- 1.- Proporcionar una oferta de suelo para actividades económicas amplia, accesible y adaptada a las necesidades del sistema productivo de la comarca, como medio de mantenimiento de las iniciativas empresariales de la misma y atracción razonable de otras nuevas.
- 2.- Compaginar el desarrollo de las actividades industriales con las terciarias en general, y las del sector servicios en particular, aumentando la proporción relativa de estas últimas y seleccionando los espacios que convienen a tal fin.
- 3.- Mantener la mayoría de las áreas edificadas y las calificadas existentes, salvo las que sean necesarias para la recualificación urbana, las destinadas a reconversiones estratégicas y las puntuales y de pequeña entidad que fuesen claramente perjudiciales para la ordenación global.
- 4.- Orientar, en conjunto, los asentamientos resultantes del Modelo Territorial hacia un horizonte de relativo equilibrio entre la población residente y los empleos existentes, tanto a nivel comarcal como subcomarcal.
- 5.- Las operaciones de implantación de las actividades económicas, se efectuarán, además, en base a los siguientes criterios:
  - a).- El desarrollo de los asentamientos se llevará a cabo de manera concordante con la estructura física del territorio y su capacidad de acogida.
  - b). La selección de nuevas áreas debe realizarse teniendo en cuenta, además de los criterios señalados en el punto anterior, su relación con las redes de infraestructuras, la relación con los demás asentamientos, el grado de saturación espacial y los impactos medioambientales, señalando los espacios de preferencia, tolerancia y exclusión, según las referidas circunstancias.
  - c).- En los nuevos asentamientos se dará preferencia a la ejecución de un menor número de operaciones de tamaño grande o mediano contra un número de pequeñas intervenciones, sobre todo si éstas afectan a terrenos aluviales de menor dimensión.

- d).- Deben descalificarse las bandas estrechas y llanas de fondos de valle, sobre todo las de ribera, e impedir las intervenciones sobre las mismas, que quedarán como bandas de exclusión de asentamientos de desarrollo urbano.
  - e).- Los usos especiales de carácter contaminante o degradante, tales como almacenaje de chatarra al aire libre, cementerio de automóviles, plantas de hormigón y otros de similar impacto, se regularán obligatoriamente en el planeamiento municipal, en base a la normativa sectorial y con criterios de protección de acuíferos, del medio natural y de los paisajes urbano y rural.
  - f).- Los asentamientos de las actividades económicas, se efectuarán en base a proyectos integrados en la estructura relacional, definiendo espacios funcionales de rodadura, aparcamiento, itinerarios peatonales y ciclistas, aceras, arbolado y bordes de río, y cuidando la calidad de diseño y ejecución de edificaciones y urbanización y su relación con el medio ambiente.
  - g).- Las áreas y unidades de planeamiento para actividades económicas procurarán emplazarse en contigüidad con desarrollos existentes, de modo que no den lugar a crecimientos dispersos.
  - h).- Como criterio general, en base a los principios de desarrollo sostenible y la mejor utilización del suelo, el planeamiento contemplará una ocupación edificatoria de varias plantas, siempre que sea compatible con los fines de concretos de las ordenaciones de desarrollo de este PTP acordes con el mismo o salvo que circunstancias de la actividad productiva u otras concretas exijan otro tipo de edificaciones.
- 6.- En base a la consideración de los puntos 3 y 5 (c, d y g) se plantea la reconsideración de los suelos actualmente calificados correspondientes a los polígonos de Ola (Amezketeta), Telleria (Gaztelu), Telleria (Leaburu) y Sorozar (Villabona) por parte de los mencionados municipios.

#### **Artículo 40. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

1.- En función de la intensidad del desarrollo industrial soportado y/o de la potencialidad que el Modelo atribuye a los ámbitos de desarrollo previstos, el PTP diferencia los municipios del Área Funcional incluyéndolos en las siguientes categorías:

- Municipios de Interés Preferente:
- Municipios de Crecimiento Moderado:
- Municipios de Bajo Desarrollo:

2.- Los Municipios de Interés Preferente son los situados en los principales corredores de comunicación, los que soportan las mayores implantaciones industriales y/o los poseedores de notables potencialidades de desarrollo. Forman parte de este grupo los municipios de:

- Aduna, Zizurkil, Asteasu, Villabona, Irura, Anoeta, Tolosa, Ibarra, Alegi e Ikaztegieta.

Las intervenciones en esta categoría de municipios obedecerán a los siguientes criterios:

- a). Dado el grado de saturación y escasa posibilidad de nuevos desarrollos en los municipios situados a lo largo de la N-I, en dichos municipios, durante el período de vigencia del PTP, se limitan las actuaciones a los suelos ya calificados en el planeamiento vigente, orientándose los mismos a la mejora de los tejidos ocupados y al correcto desarrollo de los suelos desocupados.

- b) En los municipios-cabecera la estrategia de intervención se dirigirá a operaciones de transformación y regeneración (Áreas de Matadero en Tolosa y otras menores de carácter local establecidas por el planeamiento municipal) junto con el desarrollo de nuevas áreas de actividades económicas y para actividades terciarias.
- c). La calificación de nuevas áreas en el valle de Asteasu deberá supeditarse a la construcción de la variante de Elbarrena.
- 3.- Los Municipios de Crecimiento Moderado son aquellos de tamaño medio integrados en áreas urbanas que no disponen de opciones claras de desarrollo o en situación periférica con respecto a los principales corredores:
- Altzo, Amezketa, Belauntza, Bidania-Goitz, Leaburu y Lizartza.  
En estos municipios se propone la aplicación de una política tendente a la consolidación y mejora de las áreas ya existentes y la limitación de su crecimiento a los suelos actualmente calificados.
- 4.- Los Municipios de Bajo Desarrollo son los de menor tamaño y escasa o nula calificación de suelos industriales.
- Abaltzisketa, Albiztur, Alkiza, Baliarain, Berastegi, Berrobi, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Orendain y Oresa.  
En estos municipios se propone que el planeamiento urbanístico restrinja la calificación de suelo para actividades económicas a las de carácter urbano.  
Cada municipio podrá prever, en cualquier caso, hasta un máximo de 3 Ha. de suelo para actividades económicas, cuando exista capacidad de acogida suficiente y no se provoquen impactos significativos sobre el medio natural.

#### **Artículo 41. AMBITOS ESTRÁTEGICOS.**

1. En base a la capacidad de acogida de suelos y en función de su grado de implicación en la estructura territorial y la estrategia de desarrollo de este PTP se establecen los siguientes ámbitos estratégicos:

a. Apattaerreka 15 Ha

Ámbito territorial correspondiente a la vaguada del mismo nombre perteneciente a los municipios de Tolosa e Ibarra, cuya calificación fue propuesta en el marco de redacción del Avance del PTP de Tolosaldea.

Con una superficie aproximada de unas 15 Ha constituye la segunda fase y culminación del Polígono Comarcal de Apattaerreka de 55 Ha. y promoción pública.

b. Vega de Aduna 21 Ha

Constituye el mayor espacio vacante calificado con condiciones urbanísticas idóneas para usos de tipo industrial, pero con importantes problemas de inundabilidad en una buena parte del mismo, aspecto éste cuya resolución resulta indispensable para su desarrollo integral.

La ordenación debe contemplar la integración, no sólo de la totalidad de los suelos industriales e infraestructurales previstos, en su caso, sino también las áreas urbanas vecinas, bordes y paseos fluviales, desde una visión más amplia y con criterios de calidad espacial y de urbanización.



c. Vega de Villabona-Anoeta 40 Ha. Aprox (20 Ha)

Este ámbito que incluye el área de Sacem y el vacío de la vega Villabona-Anoeta tiene un papel fundamental en la estructuración del Área Funcional, por lo que será imprescindible el estudio de su mejor aprovechamiento mediante el desvío del ferrocarril hacia el oeste y la solución de los problemas de inundabilidad que presenta.

Su destino funcional no debe limitarse, de ningún modo, a los aprovechamientos productivos de tipo industrial, ya que representa un espacio estratégico de integración estructural, por lo que los usos a emplazar deben combinar la residencia y las dotaciones con áreas diferenciadas de actividades económicas del sector Servicios, preferentemente, pero en todo caso compatibles con los primeros.

La implicación de los entes administrativos públicos en la iniciativa, impulso, ordenación y, en su caso, promoción de las diferentes intervenciones se considera primordial para el desarrollo de este ámbito.

Los criterios de intervención deben contemplar la ordenación integral del ámbito, priorizando la claridad y continuidad estructural del eje, resolviendo la interrupción que produce la autovía N1, e incluyendo el apéndice sur de Anoeta y el mismo borde norte de Tolosa – cuestión ésta importante para conectar adecuadamente la ciudad cabecera - creando así una potente y cualificada estructura urbana, incluyendo el tratamiento generoso de los bordes fluviales.

c. Ámbito de Tolosa-Ibarra

Los objetivos de ordenación de este ámbito son múltiples, pues no sólo se contempla como sede estratégica de actividades económicas relacionadas con el sector Servicios, parque industrial comarcal, centros de investigación, incluso sucursales universitarias relacionadas con todos ellos, sino como oportunidad de reordenación integral de las conexiones urbanas entre Tolosa e Ibarra, integración del polígono de Apattaerreka en la estructura urbana e incluso la resolución de los problemas de disgregación e indefinición estructural del propio casco de Ibarra.

Es por ello que las intervenciones no pueden en ningún caso plantearse de manera aislada o puntual, siendo incluso conveniente integrar en el ámbito de ordenación las áreas perimetrales de parque y dotaciones previstas en el Modelo del PTP, sin descuidar los bordes de unión con Apatta Erreka.

2.- Las operaciones a las que se refiere el apartado anterior se consideran intervenciones estratégicas y componentes de la Estructura Territorial del Modelo de Ordenación definida en los artículos 8.3 y 9.

3.- El desarrollo de las últimas propuestas se llevarán a cabo, en su caso, conforme a las previsiones contenidas en los correspondientes Planes de Compatibilización, teniendo aquéllas, entretanto, en lo referente a la ubicación y límites concretos que se grafían en el PTP, un carácter orientativo.

**SECCIÓN CUARTA.**  
**DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 42. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

1.- La ordenación del suelo destinado a equipamientos supramunicipales de carácter urbano en el Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) se llevará a cabo en base a las siguientes consideraciones:

- a). Los equipamientos de interés supramunicipal propuestos en el Modelo Territorial se insertan en la estructura general del mismo y se desarrollarán de acuerdo con los objetivos de creación de un sistema jerarquizado y complementario de ciudades en el que se integren activamente los núcleos rurales.
- b). Dado el papel estructurante que pueden asumir, los reequipamientos irán ligados a operaciones de recualificación urbana, potenciación del rango de las ciudades-cabecera y de integración formal y funcional de los núcleos urbanos del sistema de ciudades.
- c). Los equipamientos de las áreas rurales y del medio natural se integrarán dentro de una estrategia general de desarrollo de las primeras.
- d). Los criterios de racionalidad, jerarquización, complementariedad, interrelación y, en determinados casos, centralidad y cualificación espacial, deben presidir la ordenación del Sistema de Equipamientos tanto del medio urbano como el medio natural.
- e). Las intervenciones se efectuarán desde una óptica global al objeto de conseguir efectos sinérgicos con otras acciones propuestas en el Modelo Territorial de este PTP.

2.- El Modelo Territorial de este PTP consolida, en general, los equipamientos de carácter supramunicipal existentes, proponiendo las necesarias intervenciones de ampliación e implantación de nuevas dotaciones, de acuerdo con los diagnósticos derivados de la información y análisis territorial, cuya relación se detalla en el artículo siguiente.

3.- Las implantaciones de nueva creación deben orientarse a la resolución de las carencias de tipo terciario, planteándose como preferentes los equipamientos de Centros de Negocios, Servicios a las Empresas, Equipamientos de Turismo y Ocio, Equipamiento Social y Equipamientos Polivalentes y a la creación de equipamientos cualitativamente acordes con el rango de la ciudad que se pretende construir.

4.- En relación al sector turístico se propone desde este PTP:

- La ampliación y especialización de la oferta hotelera.
- La creación de nuevos itinerarios y recorridos peatonales de alcance comarcal y la mejora de las condiciones de los existentes.
- La ampliación de las áreas recreativas y lugares de esparcimiento en el medio natural.
- La ordenación y potenciación de los núcleos urbanos y rurales enclavados en el medio natural.
- La elaboración para el conjunto del A.F. de un Plan de Desarrollo Turístico.

5.- En relación al sector comercial, además de las propuestas ligadas al desarrollo de los ámbitos de nueva centralidad, se propone la consolidación de las actuales áreas centrales coordinadas con las estrategias de rehabilitación de los núcleos y de los Cascos Históricos, mediante Planes de Revitalización Comercial.

Para la regulación de Grandes Equipamientos se atenderá al criterio de compatibilización de los contenidos del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales con los de este PTP.

#### **Artículo 43. ACTUACIONES PREFERENTES DE NUEVO DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

1.- Con carácter general el Modelo distingue entre equipamientos de carácter urbano y equipamientos en el medio natural, quedando recogidas las propuestas de unos y otros en el **Plano 04**, denominado Sistema de Equipamientos y Espacios Libres Supramunicipales, siendo su relación la contenida en los números siguientes.

2.- EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER URBANO:

a).- Equipamiento Educativo:

- Ampliación, impulso y mejora de los actuales centros de formación y de I+D vinculados a las nuevas iniciativas productivas.

b).- Equipamiento Deportivo:

- Reorganización y revitalización de dichos equipamientos, de cara a lograr una mejor complementariedad entre ellos.
- Estudio de necesidades y alternativas para implantación de un complejo deportivo para la práctica diaria y entrenamiento, señalándose como ámbito preferente de localización la vega de Villabona-Anoeta.

c).- Equipamiento Sanitario y Asistencial:

- Implantación de un Hospital Comarcal o al menos un Centro de Especialidades.
- Ampliación de las dotaciones de la tercera edad, mediante servicios cuya localización se remite a los planeamientos sectorial y/o municipal.

d).- Equipamiento de Cultura y Ocio:

- Implantación de un Centro Cultural de carácter supramunicipal y del rango de Área Funcional.

e).- Equipamiento Comercial:

- Elaboración de Planes de Revitalización Comercial para Tolosa-Ibarra.

f).- Dotaciones de Parques Periurbanos:

- Localizados en las periferias de los núcleos mayores Tolosa-Ibarra y Villabona-Elbarrena requieren equipamientos ajustados a su uso y características.

g).- Otras Dotaciones:

- Operaciones especiales de reequipamiento en los municipios categorizados como "núcleos de acceso al territorio" del Área Funcional: Alkiza, Bidania-Goiatz, Berastegi, Amezketta, Abaltzisketa.

### 3.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE LAS ÁREAS RURALES Y EN EL MEDIO NATURAL.

Las Áreas Recreativas y la Red de Recorridos Ambientales constituyen los elementos básicos de la propuesta de reequipamiento territorial en los ámbitos rurales.

#### a).- Áreas Recreativas y de Esparcimiento

En función de sus características se plantean las siguientes tipologías básicas:

##### - *Áreas Recreativas de carácter comarcal.*

Inmediatas a las poblaciones y complementarias de sus dotaciones:  
Valle de Leizaran.

##### - *Áreas de Esparcimiento:*

En puntos singulares con atractivo paisajístico:

- Erroizpe-Uli, al este, entre Berastegi y Lizartza.
- Uzturre-Txaragan, al nordeste de Tolosa
- Urdelar-Ipuliño al norte de Berastegi.
- Ezkatxu, en el extremo norte del AF.
- Hirumuino-Zárate, al noroeste de Asteasu.
- Intxur, al oeste, cercana a Albiztur.

##### - *Parques Naturales, Red Natura 2000 y Espacios de Interés Naturalístico:*

Parque de Aralar.

Ernio-Gatzume.

Jazkugañe y Basabe.

En estos espacios la actividad turística debe mantenerse en unos niveles compatibles con la protección y conservación de los mismos.

#### b).- Red de Recorridos Ambientales:

Constituye un sistema integrado de itinerarios de conexión de los principales núcleos de población, con los Núcleos de Acceso al Territorio y con las Áreas Recreativas propuestas.

- . Paseos peatonales y ciclistas ("bidegorriak") en la red principal de accesibilidad local
- . Rutas blandas entre elementos de interés natural, patrimonial y turístico.
- . Otros itinerarios y circuitos peatonales.

#### c).- Otros Equipamientos:

- . Infraestructuras blandas (aparcamientos, mesas, bancos, elementos para cocinar, agua, sanitarios e incluso acampada), además de los ya existentes; por ejemplo en Larraitz, en otros puntos singulares del territorio: Andazarrate, Bidania-Errezil, San Martín (Amezketeta), Urto, etc.
- . Instalaciones de carácter supracomarcal, concebidas como "playas del interior", ubicadas en lugares preferentes del paisaje, pero orgánicamente adaptadas al mismo y discretas en su concepción. Se plantean posibles alternativas de ubicación en las cercanías de Bidania-Goiatz y Amezketeta.

## CAPÍTULO VI

### BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN.

#### LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

##### SECCIÓN PRIMERA.

#### RÉGIMEN GENERAL DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

#### **Artículo 44. INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS.**

1.- Se consideran Intervenciones Estratégicas, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 10.2, las siguientes propuestas de ordenación y actuación:

**a). Medio Físico**

a1.- Delimitación de los ámbitos definidos como nuevas áreas a proteger, mejorar y/o recuperar que completen los actuales espacios Naturales Protegidos y la regulación de las actividades en los mismos conforme a su categorización.

a2.- Elaboración, con sus correspondientes programas y acciones que los desarrollen, de los planes señalados en las propuestas de actuación contenidas en el art. 25.

**b). De la Potenciación de Centralidades**

Se proponen dos tipos de acciones complementarias destinadas respectivamente a reforzar la centralidad de la cabecera en el contexto del Area y a elevar el rango de la misma.

**b1.- Ordenación de la Vega de Villabona-Anoeta**

Ordenación de la Vega de Villabona-Anoeta a través de un conjunto de operaciones integradas orientadas a lograr un espacio de alta calidad urbana y ambiental a lo largo de un soporte infraestructural renovado que vertebré el espacio funcional entre las cabeceras, favorezca la interrelación entre las mismas y potencie la centralidad de Tolosa-Ibarra.

Esta operación está ligada al cambio de trazado del ferrocarril en las condiciones señaladas en este PTP y a la solución de los problemas de inundabilidad que presenta.

**b2.- Integración/revitalización del núcleo Tolosa-Ibarra.**

El objetivo de ordenación de esta propuesta es el logro de una correcta integración estructural y formal entre los núcleos de la actual conurbación con el consiguiente aumento de rango en el sistema de ciudades de Gipuzkoa de tal modo que le permita dotarse de funciones urbanas acordes con el mismo.

La revitalización del núcleo Tolosa-Ibarra se acometerá mediante acciones combinadas de transformación, regeneración de ámbitos urbanos y redotación de equipamientos y servicios, destacando entre estas acciones la transformación y ordenación integrada del ámbito Tolosa-Ibarra Sur.

**c). Del Sistema Relacional**

- c1.- Clarificación del sistema viario que hoy superpone los tráficos de paso de la autovía N-1 con los de acceso a los núcleos urbanos y áreas industriales mediante la separación de los dos sistemas , el viario general y el de conexión interurbana.

Ello exige dos tipos de operaciones:

- Intervenciones sobre la N-1 en base, como mínimo, a reordenación de enlaces, intersecciones y control de accesos a la N-1 entre Villabona e Irura.
- Propuesta de un nuevo sistema de conexión interurbana que incluya la reparación de las fracturas de continuidad urbana.

Para el desarrollo de la segunda propuesta el PTP plantea como estratégica la recuperación del eje Aduna-Ikaztegieta y sus funciones de relación urbana mediante las siguientes acciones:

- Mejora de la accesibilidad a la margen izquierda del río Oria desde la actual N-1.
- Desarrollo e integración de la conexión viaria Villabona-Anoeta por la margen izquierda de la misma en la red principal de accesibilidad local mediante su adecuación a las características estructurales y funcionales de este eje viario urbano.
- Recuperación de la continuidad urbana Tolosa-Alegi.

- c2.- Progresiva transformación de las vías de comunicación de la Red Principal de Accesibilidad Local en ejes de continuidad urbana que refuercen las conexiones entre las cabeceras y los núcleos urbanos más próximos mediante su concepción como Ejes de Centralidad Urbana o de Articulación Interurbana en función de las características de los ámbitos por los que discurren.

- c3.- Creación de una Red de Itinerarios Ciclistas y Peatonales de carácter interurbano que formen parte de la estructura viaria integral del Modelo.

- c4.- Mejora de las condiciones técnico funcionales del eje histórico transversal Berastegi-Tolosa-Azpeitia-Elgoibar y especialmente de la conexión de Tolosa con la A-15 a través de Berastegi y completar las variantes de Ibarra y Elbarrena integrándolas en la ordenación de los ámbitos estratégicos de Tolosa-Ibarra y de su conexión Sur y Villabona-Elbarrena, respectivamente.

- c5.- Contrucción de la Nueva Red Ferroviaria.

- c6.- Modificación del trazado de Adif-Renfe entre la estación de Villabona-Zizurkil y la de Anoeta con el fin de integrar en la nueva estructura urbana los espacios de la vega Villabona-Anoeta.

- c7.- Realización de una estación intermodal en Tolosa.

**d). De la Política de Suelo**

- d1- Desarrollo de los espacios vacantes de la vega de Aduna, previa resolución de los problemas de inundabilidad que presenta, como suelo destinado a actividades económicas, con criterios de calidad, integración, continuidad urbana y respeto a los valores ambientales de las riberas, criterios que regirán asimismo en el caso de la EDAR en la bolsa norte del ámbito.

- d2.- Culminación del desarrollo del área de Apatta Erreka como Polígono Comarcal de Promoción Pública.
- d3.- Desarrollo del ámbito correspondiente a la Vega de Villabona-Anoeta, incluyendo usos de carácter mixto compatibles con la residencia, dando prioridad al sector Servicios, así como a dotaciones públicas.
- d4.- Desarrollo del ámbito de Tolosa-Ibarra Sur, incluyendo usos del sector Servicios, con tipologías apropiadas a las condiciones del mismo e incorporando criterios de calidad ambiental, e integración urbana.
- e). Del Sistema de Equipamientos y Espacios Libres.**
- e1.- Las operaciones de reequipamiento, asunción de nuevas funciones y servicios de rango comarcal tendentes, a la potenciación de la ciudad cabecera.
- e2.- Las operaciones de reequipamiento de los Núcleos de Acceso al Territorio.
- e3.- Las Áreas Recreativas y de Esparcimiento y la Red Principal de Recorridos Ambientales entre elementos de interés natural, paisajístico o cultural como equipamientos territoriales necesarios para desarrollar la estrategia de potenciar de una forma ordenada el uso recreativo del territorio.
- f). Del Sistema de Infraestructuras Básicas de Servicios**
- La ejecución de los planes y proyectos sectoriales de Saneamiento y Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales, y del sistema de Abastecimiento de Agua Potable y del sistema de Telecomunicaciones, así como aquellas actuaciones de prevención de inundaciones señaladas en el PTP.
- 2.- El desarrollo de las intervenciones estratégicas se llevará a cabo a través de las correspondientes figuras de planeamiento y ejecución que contempla la legislación vigente, particularmente Planes Generales y/o de Compatibilización y Planes Especiales, teniendo aquellas determinaciones del PTP, entretanto, un carácter orientativo en lo referente a la ubicación y límites concretos grafiados.

## SECCIÓN SEGUNDA RÉGIMEN PARTICULAR DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

### **Artículo 45. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN INTEGRAL DEL EJE VILLABONA-IRURA-ANOETA-TOLOSA**

- a.- Objetivos de la ordenación.**
- . Impulsar la reestructuración del Área Funcional mediante el logro de una mayor interrelación e integración funcional de sus cabeceras que a su vez potencie la centralidad de Tolosa-Ibarra.
  - . Lograr un continuo urbano integrado de mayor rango que evite la actual polarización forzada y reduzca las tensiones derivadas de la atracción de Donostia.
  - . Reorganizar los tejidos urbanos entre Villabona y Tolosa a partir de la consideración de la vega Villabona-Anoeta y su continuación hasta Tolosa como conector funcional entre los asentamientos correspondientes a las cabeceras y como ámbito estratégico para potenciales desarrollos de carácter urbano

mediante la ordenación de los desarrollos existentes y la ampliación de su oferta residencial y de espacios de actividad económica.

- . Reservar suelos de carácter residencial para la creación de un patrimonio público de suelo.
- . Ordenar el ámbito, previa resolución de su problemática de inundabilidad, con criterios de fuerte estructuración espacial de carácter urbano, respetando las riberas y cursos de agua y alto nivel de calidad ambiental y de construcción.

Los citados objetivos generales precisan los siguientes objetivos particulares:

- . Dotar de accesibilidad a la margen izquierda del río Oria desde la actual N-1 a la altura de Villabona.
- . Liberar el trazado actual Adif-Renfe y proyecto de un nuevo trazado.
- . Realizar nuevas conexiones entre ambos márgenes del río Oria a fin de dotar de la máxima accesibilidad al ámbito, en base a lo señalado en el PTP.
- . Organización, jerarquización y tratamiento de la estructura viaria.
- . Ordenación del eje Villabona-Anoeta y su continuación hasta Tolosa de manera integrada sin perjuicio de su división en diferentes ámbitos de planeamiento. Esta ordenación requiere, asimismo, la coordinación, tanto del planeamiento municipal de los municipios afectados como del parcial del conjunto de los sectores, al menos a nivel de anteproyecto.
- . Programación y desarrollo del ámbito de forma coordinada con los objetivos y necesidades contempladas en el conjunto del PTP y la política de suelo de la Administración.
- . Adecuación de los Planes Sectoriales a las nuevas previsiones.
- . Implicación de los entes públicos mediante el impulso y participación de la iniciativa pública en la promoción y gestión del mismo.

**b.- Orientaciones sobre los usos y el carácter de los asentamientos.**

- . Esta operación se contempla como ámbito de potenciales desarrollos urbanos de actividad compatibles con la residencia (terciario, productiva limpia, dotacional) donde la vivienda figure como un componente particularmente apreciable aunque no exclusivo y como elemento dominante de la configuración urbana.

**c.- Criterios de definición espacial, trazado, urbanización y edificación.**

- . Desarrollo de la conexión viaria Villabona-Anoeta por la margen izquierda con unas características formales y funcionales adecuadas a las características estructurales y rango del nuevo eje urbano.
- . La propuesta de trazado viario permitirá una estructura funcional ordenada de fácil lectura donde la nueva vía de comunicación entre Villabona y Anoeta se convertirá en eje claramente urbano que organizará la trama.  
De acuerdo con ello, la secuencia transversal incluirá una amplia avenida arbolada con paseos peatonales o aceras a ambos lados, carril de bicis y bandas ajardinadas en la cual se abrirán plazas en las que se implantarán los equipamientos cívicos y los edificios representativos.



- . Se considerará la gran potencialidad del río como elemento conformador y cualificador de los espacios urbanos por lo cual será referente en la ordenación de la edificación y de las relaciones entre municipios.
- . Los bordes del río se integrarán en la nueva ordenación y sus márgenes se constituirán en paseos arbolados y ajardinados.
- . En la ordenación del ámbito se tendrá especialmente en cuenta la presencia en las márgenes de este tramo del Oria de dos especies riparias (avión zapador y chortilejo chico) catalogadas como vulnerables, por lo que la zonificación y delimitación general y específica considerará las prescripciones de la normativa que le afecte en función de la existencia de las referidas especies.

#### **Artículo 46. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO SUR DE TOLOSA-IBARRA**

##### **a).- Objetivos de la ordenación.**

- Potenciar y revitalizar el área urbana Tolosa-Ibarra y aumentar el rango de la misma.
- Reordenar las conexiones urbanas entre Tolosa e Ibarra y mejorar la integración estructural y formal entre los núcleos de la actual conurbación.
- Proporcionar nuevos suelos que favorezcan acciones combinadas de transformación, regeneración de ámbitos urbanos y redotación de equipamientos.
- Ayudar al desarrollo y diversificación de la economía de Tolosaldea mediante la generación de una oferta de suelos de actividades económicas relacionadas con el sector terciario y de servicios.

##### **b).- Orientaciones sobre los usos y el carácter de los asentamientos.**

- La propuesta del PTP contempla el ámbito como destinado mayoritariamente a actividades económicas del sector terciario, de servicios y otras afines, pero también incluye áreas periféricas urbanas, contemplando su estructuración, cualificación funcional y espacial, así como otras destinadas a espacios libres y dotacionales de carácter supramunicipal.
- La asignación de usos dentro de las orientaciones y objetivos señalados se efectuará con cierta flexibilidad siendo preferentes los siguientes:
  - Area comprendida entre el núcleo de Ibarra y la variante.

Suelo de uso preferentemente terciario y de equipamiento con tolerancia para actividades económicas e investigadoras de alto valor añadido (parque empresarial, centros de investigación, sucursales universitarias relacionadas con ellos, etc.) y donde la residencia, con carácter modesto y subordinado puede contribuir a la diversificación de los usos y tejidos y a las conexiones y continuidades urbanas.
  - Area situada al sur de la variante.

Suelo de actividades económicas con tolerancia de usos productivos y terciarios.

##### **c).- Criterios de intervención, condiciones de definición espacial, trazado, urbanización y edificación**

- A pesar de las múltiples objetivos de ordenación, las intervenciones no pueden plantearse de manera aislada, siendo conveniente contemplar en el ámbito de ordenación

las áreas perimetrales de parque y dotaciones previstas en el modelo del PTP sin descuidar la integración de Apattaerreka.

- Se valorarán y relacionarán los nuevos y viejos elementos urbanos, de modo que se produzca una lectura conjunta de los mismos.

**d).- Implicación de los entes públicos.**

Se considera necesario y primordial para el desarrollo de este ámbito, que en la iniciativa, impulso, ordenación o, en su caso, promoción de las diferentes intervenciones, participe de modo significativo la administración pública.

**Artículo 47. CARÁCTER DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA.**

Las delimitaciones propuestas por el PTP para los ámbitos de la Vega Villabona-Anoeta y sur de Tolosa-Ibarra tienen carácter orientativo hasta la aprobación de los correspondientes Planes de Compatibilización del planeamiento, debiéndose evitar entretanto las ordenaciones urbanísticas y demás intervenciones que impidan o puedan dificultar el desarrollo de dichos ámbitos.

## CAPÍTULO VII

### **NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

#### **Artículo 48. VINCULACIÓN DE LAS ACCIONES SECTORIALES Y URBANÍSTICAS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.**

- 1.- Los órganos autonómicos, forales y administraciones con competencias sectoriales acomodarán sus Planes y Programas a lo previsto en este PTP.
- 2.- Los planes generales municipales deberán adaptarse a las determinaciones del este PTP a partir de la entrada en vigor del mismo, ajustándose en especial a los objetivos generales de ordenación y al resto de objetivos y criterios, así como al Modelo Territorial y a las propuestas relativas a la Estructura Territorial y las Intervenciones Estratégicas.
- 3.- Asimismo, el planeamiento municipal recogerá las determinaciones sobre dimensionamiento de la oferta de suelo residencial establecido en el presente PTP.

#### **Artículo 49. CARÁCTER DE LA EFICACIA NORMATIVA.**

- 1.- Tanto los objetivos generales como el resto de objetivos, los principios, criterios, orientaciones y demás determinaciones de ordenación de este PTP que definen su Modelo Territorial, son disposiciones que el planeamiento de desarrollo debe adoptar, con el alcance y grado de vinculación establecido en esta normativa;
- 2.- Las determinaciones del Modelo Territorial relativas a los componentes de la Estructura Territorial y a las Intervenciones Estratégicas según los artículos 9. y 10 se consideran de obligada aplicación al planeamiento de desarrollo, de acuerdo con las condiciones del artículo 50.

El resto de las disposiciones contenidas en la documentación escrita y gráfica de este PTP constituyen referentes obligados de ordenación con carácter preferencial.

- 3.- Las disposiciones del PTP relativas a la ubicación, delimitación y extensión de los ámbitos de ordenación tienen carácter orientativo y aproximado, hasta el momento de entrada en vigor del planeamiento municipal, incluso los Planes de Compatibilización, cuyas determinaciones deberán resultar, en todo caso, conformes con el PTP.

#### **Artículo 50. CONDICIONES DE APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DEL MODELO TERRITORIAL.**

- 1.- Sin perjuicio de la exigencia de adaptación que contienen los artículos 48 y 49 de esta normativa, el desarrollo del PTP se ajustará a las siguientes condiciones:
  - a). Los planes de ordenación urbanística se formalizarán haciendo referencia expresa a los contenidos de este PTP, de manera específica, sistematizada y jerarquizada, con el fin de establecer sus principales determinaciones de ordenación.
  - b). Asimismo, las explicaciones referidas a la adaptación, el ajuste o la interpretación de las determinaciones de este PTP, así como los desvíos que, en su caso,

podieran autorizarse, se incluirá de manera clara, razonada, y detallada en la obligada memoria justificativa del planeamiento sectorial, municipal y especial.

2.- Dados el carácter de formulación-marco atribuible al Plan Territorial Parcial así como la escala del mismo, en la incorporación al planeamiento de los elementos del Modelo Territorial, se considerarán como referentes prioritarios sus objetivos y contenidos funcionales básicos, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las determinaciones referentes a la Estructura Territorial.

El ajuste de las delimitaciones de las categorías y ámbitos de ordenación, establecidos en este PTP con carácter aproximado puede admitir variaciones en el planeamiento municipal, pero, en cualquier caso, deberán ser suficientemente justificadas y no alterar los objetivos y contenidos sustanciales del Modelo Territorial.

3.- La incorporación al planeamiento de desarrollo de las Intervenciones Estratégicas, se llevará a cabo con las siguientes condiciones:

a.- Constituirán bases de las propuestas del planeamiento municipal los Objetivos y Criterios de ordenación establecidos para las Intervenciones Estratégicas en este PTP.

b.- Las soluciones de ordenación de las Intervenciones Estratégicas se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones de estas Normas, deduciéndose su fuerza vinculante del contenido de las mismas y, particularmente, de los siguientes criterios:

- b1. Las Áreas a Proteger, Mejorar y/o Recuperar, con excepción de las Minas, Canteras y Vertederos en Desuso, no sufrirán merma de superficie ni modificaciones sensibles en su delimitación, salvo las que supongan ampliaciones derivadas del planeamiento sectorial o municipal.

El planeamiento municipal incluirá la relación detallada de Minas, Canteras y Vertederos en Desuso, así como su regulación con fines de regeneración, de acuerdo con este PTP.

Con el objeto de garantizar la coordinación entre las determinaciones establecidas en este PTP y las correspondientes al PTS Agroforestal en relación con el suelo agrario el planeamiento municipal deberá recoger en la zonificación del Suelo No Urbanizable en la categoría "Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico" tanto las áreas que se delimitan con dicho carácter en el PTS Agroforestal como las que por su mayor relevancia a nivel del Área Funcional se delimitan en el PTP como "Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental".

- b2. Deben mantenerse las propuestas generales de ubicación, trazado y características de este PTP para las redes de carreteras y ferrocarril pertenecientes a las Intervenciones Estratégicas; las modificaciones que pudieran introducir las administraciones sectoriales y territoriales competentes en las mismas o en el resto de las redes viarias, se efectuarán de modo que no suponga alteración sensible en los objetivos y las funciones sustanciales establecidas en el Modelo Territorial.

El diseño que figura en los planos de este PTP, particularmente el de los accesos y enlaces, tiene carácter indicativo, si bien su desarrollo sectorial y los proyectos concretos procurarán ajustarse al mismo y/o justificar las alternativas.

El planeamiento municipal respetará las reservas necesarias para los trazados viarios y los elementos comprendidos en el sistema, estaciones y

áreas de servicio al transporte, incluyendo en ellas la compatibilización de los trazados, e impedirá el resto de las intervenciones que dificulten o impidan su desarrollo.

- b3. Los equipamientos e instalaciones del Sistema de Infraestructuras Viarias, tales como estaciones e intercambiadores, así como los elementos del Sistema de Infraestructuras de Servicio se consideran elementos necesarios del Modelo. Las modificaciones que pudieran introducir las administraciones sectoriales y territoriales competentes en la ubicación y características de dichos componentes, no supondrán merma de su capacidad funcional y se efectuarán de modo que no produzca alteraciones en las demás determinaciones del Modelo Territorial de este PTP.
- b4. Deben mantenerse las propuestas generales de uso y ubicación para los nuevos asentamientos correspondientes a las Intervenciones Estratégicas propuestas desde este PTP, así como el dimensionado o capacidad aproximada de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 51.  
La incorporación de suelo de desarrollo urbano que efectuase el planeamiento municipal, así como las modificaciones que pudieran introducir las administraciones competentes en su ubicación y características, se efectuarán de modo que no suponga alteración sensible en el Modelo Territorial de este PTP.
- b5. Además de los municipios obligados en razón de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo a la reserva de suelos para vivienda sometida a algún régimen de protección el planeamiento municipal de los municipios de Anoeta, Alegi e Irura adaptará las previsiones en materia de asentamientos residenciales previstas en este PTP, estableciendo en su ordenación y programación las determinaciones y pautas temporales que permitan la formación progresiva de un Patrimonio Público de Suelo para la promoción de dicho tipo de vivienda.
- b6. El ajuste del planeamiento municipal a las determinaciones previstas en el PTP respetará los objetivos y estructura principal de la ordenación integral del eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa y del entorno Sur de Tolosa-Ibarra y sus áreas estratégicas de actividades económicas, si bien podrá desarrollar libremente, dentro del referido marco, la ordenación pormenorizada, estructura y el resto de la regulación detallada.

#### **Artículo 51. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS.**

- 1.- La definición de las áreas no estratégicas propuestas para nuevos desarrollos contenida en la documentación del PTP, así como el señalamiento de su dimensionado y capacidades, constituyen sugerencias para el planeamiento municipal.
- 2.- El planeamiento municipal podrá delimitar otras zonas globales además de las áreas señaladas con destino a nuevos asentamientos, pero en cualquier caso aquéllas se limitarán a la previsión de crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y directa e inmediatamente relacionados con aquéllos.
- 3.- Los nuevos suelos que se propongan por el planeamiento general municipal de acuerdo con el presente artículo no supondrán un aumento en la cuantificación residencial.
- 4.- Las franjas definidas en la documentación gráfica como *Corredores Sin Desarrollo* o *Discontinuidades Urbanas* implican una exclusión amplia de nuevos asentamientos urbanos según el Modelo Territorial, no limitándose, por lo tanto, a la estricta franja

grafiada o a las inmediatamente laterales, entendiéndose que aquella interrupción afecta también de manera extensiva a los suelos paralelos a la misma, de modo que se cumpla el objetivo de ruptura efectiva de la continuidad de los asentamientos y desarrollos urbanísticos.

En aquellos casos en que los Corredores sin Desarrollo afecten a ámbitos ya calificados por el planeamiento municipal y que no se desarrollen en el período de vigencia del mismo, prevalecerá la condición de Discontinuidad Urbana prevista en este PTP.

Los ámbitos definidos como reservas territoriales permanecerán al margen del desarrollo urbanístico durante el período de vigencia del Plan, siendo la delimitación de este ámbito de carácter vinculante para el planeamiento municipal y sectorial.

En dichos ámbitos solamente podrán llevarse a cabo acciones edificatorias e infraestructuras de mantenimiento y, en su caso, las de desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad a este PTP y no materializados, si bien se recomienda el análisis de los mismos a la luz del nuevo Modelo Territorial.

## **Artículo 52. SUELOS CONTAMINADOS**

La presencia de suelos potencialmente contaminados exige una investigación del suelo que evalúe la calidad de los mismos de acuerdo al uso previsto.

En las operaciones de transformación urbana, con el fin de asegurar la prevención de riesgos para las personas y los sistemas ambientales, el planeamiento municipal deberá expresar el modo en que se aborda la problemática de los suelos incluidos en el "Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV", planteando propuestas que propicien la regeneración de los mismos.

## **Artículo 53. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PTP**

1.- El desarrollo de las propuestas del presente Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) se llevará a cabo en base al planeamiento municipal estructural - Planes Generales, Planes de Compatibilización - o mediante Planes Especiales.

2.- El desarrollo de las propuestas de este PTP referidas a los ámbitos de intervención estratégica del corredor Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa y entorno sur de Tolosa-Ibarra, exige la elaboración de los correspondientes Planes de Compatibilización, que incluirán obligadamente las adecuadas estrategias de tiempo y ejecución.

3.- En desarrollo de los planeamientos municipales y para la aplicación de las políticas sectoriales podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a). Desarrollo de las infraestructuras básicas, viarias y ferroviarias, incluidos los elementos ligados a las mismas, de acuerdo con el Modelo Territorial.
- b). Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- c). Desarrollo de Equipamientos supramunicipales, en Núcleos de Acceso al Territorio, etc., de acuerdo el Modelo y determinaciones de este PTP.
- d). Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio rural y natural para su conservación y mejora, de acuerdo con las determinaciones establecidas para el Medio Físico de este PTP.

## Artículo 54. COORDINACIÓN DE PLANEAMIENTOS

1.- El desarrollo de las previsiones del PTP del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea) implica la necesidad de coordinar los planeamientos, elaborando los oportunos Planes de Compatibilización de los siguientes municipios:

- Tolosa e Ibarra, para la definición y ordenación de la Red Viaria, el entorno Sur y, en general, las zonas limítrofes entre ambos municipios.
- Villabona-Zizurkil-Irura-Anoeta y Tolosa, especialmente para desarrollar la ordenación del Corredor Villabona-Tolosa.
- Villabona y Zizurkil para la reordenación de la conexión entre ambos municipios y su integración en la estructuración del eje Aduna-Elbarrena-Villabona-Anoeta-Tolosa, la transformación del entorno de la estación y para la ordenación del parque periurbano de Legarreta situado encima de Fraisoro.
- Asteasu y Zizurkil para la ordenación de los asentamientos e infraestructuras viarias en el valle de Aiztiondo.
- Los municipios con pertenecidos en las Áreas de Recreo y Esparcimiento propuestas en el PTP desarrollarán la ordenación de las mismas de manera concertada.

2.- En los referidos planes municipales cuya ordenación general debe ser compatibilizada se contendrán determinaciones específicas y con un nivel de detalle suficiente para la formulación precisa del planeamiento de desarrollo de los ámbitos concretos, de acuerdo con las siguientes orientaciones:

a).- Corredor Villabona-Tolosa

Dicha coordinación aconseja redactar un documento previo conjunto, preferentemente a nivel de Avance, y tiene por finalidad definir las reservas de suelo, adaptar las infraestructuras principales y desarrollar la ordenación espacial y los proyectos en base a los criterios de implantación de una estructura urbana de calidad.

b).- Entorno sur de Tolosa-Ibarra.

Dicha coordinación aconseja redactar un documento previo conjunto, preferentemente a nivel de Avance, y tiene por finalidad definir la recalificación genérica de los suelos, la tipología, las conexiones viarias, las infraestructuras básicas, los tratamientos de los bordes de río y, en general, la ordenación espacial con criterios de calidad, propia del rango de la ciudad-cabecera.

c).- Villabona-Zizurkil

Dicha coordinación aconseja redactar un documento previo, a nivel preferentemente de Avance que tiene por finalidad definir la calificación genérica de los suelos, las conexiones viarias e infraestructuras básicas, la recalificación del ámbito y, en general la ordenación espacial con criterios de calidad en el que asimismo se contemple el ámbito correspondiente a las actuales instalaciones de la empresa Papelera del Oria en Zizurkil, en este último caso como operación a largo plazo acomodada al proceso de desarrollo de la empresa.

3.- Con objeto de definir las líneas básicas de ordenación de las Áreas de Interés Natural de Murumendi y Atxulondo-Abalotz el PTP de éste Área Funcional se desarrollará de manera concertada con las determinaciones de los PTPs de las Áreas Funcionales colindantes de Beasain-Zumarraga (Goierra) y A.F. de Urola Kosta en el primer caso y Donostialdea en el segundo.

4.- La ordenación del Área Funcional se entiende sin perjuicio de la protección del Patrimonio Cultural Inmueble, por lo que éste no debe sufrir menoscabo por causa del desarrollo del Modelo Territorial, proponiéndose desde este PTP además del cumplimiento de la ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, la adopción de la regulación que contuviera el PTS de Patrimonio Cultural Inmueble de la CAPV, cumpliéndose, en todo caso, lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco así como a las prescripciones que las DOT señalan respecto al Patrimonio Cultural en general.

5.- La Diputación Foral de Gipuzkoa de acuerdo con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, elaborará los Planes de Compatibilización del planeamiento de los municipios comprendidos en el Corredor Villabona-Tolosa, y en el entorno sur de Tolosa-Ibarra.

#### **Artículo 55. ORIENTACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ORDENACIÓN Y DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.**

1.- La ordenación de los nuevos asentamientos se llevará a cabo bajo los principios de desarrollo sostenible y de optimización del uso del suelo.

La ordenación física y espacial se efectuará de manera integrada con la estructura urbana existente y los Ejes de Centralidad Urbana, añadiendo los valores ambientales urbanos mediante el adecuado diseño y calidad de la urbanización y edificaciones.

Como norma general, se procurará salvaguardar las márgenes de los ríos, tratándolas como anchos paseos arbolados, cuando se integran en el área urbana o fuesen colindantes con la misma.

2.- La ordenación de los asentamientos residenciales se ajustarán a los siguientes criterios:

- Se dará prioridad a las líneas de actuación que, con un criterio de sostenibilidad, introduzca mejoras ambientales: Operaciones de rehabilitación, de renovación y transformación y de recuperación y regeneración de áreas degradadas.
- Los nuevos desarrollos se realizarán en continuidad espacial y funcional con los asentamientos existentes, sin perjuicio de las soluciones de articulación y diferenciación que fuesen convenientes.
- Con carácter general se apoyarán modelos urbanos que impliquen menor consumo de suelos (densidades medias/altas), rentabilicen las nuevas infraestructuras y, en los municipios más densificados, hagan posible el transporte colectivo.
- Se evitará, en lo posible, la ocupación urbanística de zonas con riesgo de avenidas para periodos de retorno de 100 años.
- A la hora de acometer cualquier modificación en la clasificación o calificación del suelo se deberán tener en cuenta los objetivos de calidad acústica aplicables verificando el cumplimiento de los mismos y asegurando su compatibilidad con las áreas limítrofes.

3.- En la ordenación de los asentamientos urbanos de carácter mixto que resulten de operaciones de reforma interior y en los que caben usos residenciales, terciarios y dotacionales, se procurará que los estándares de los equipamientos de los sistemas locales de espacios libres y servicios de interés público y social sean semejantes a los exigidos en Suelo Urbanizable por la legislación vigente, salvo que, dada la pequeñez del ámbito o por otras circunstancias, no fuese posible alcanzar los módulos citados.

4.- Sin perjuicio de lo establecido en el PTS de Creación Pública del Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, en los nuevos asentamientos estratégicos para dichos tipos de actividades:



- Debe prohibirse la implantación de actividades industriales contaminantes y las que generen un entorno sucio, así como los almacenes y garajes no complementarios con las actividades características del área, así como los que, por su gran tamaño, produzcan un impacto indeseable.
- Las actividades comerciales de gran tamaño, tales como hiper o supermercados y similares deben ser, en general, restringidas, teniéndose en cuenta lo señalado en el punto 5 del artículo 42 de este PTP.
- 5.- En los nuevos asentamientos industriales:
  - La utilización del suelo se efectuará con criterios de sostenibilidad y racionalidad, fomentando las intensidades medias o altas, así como una ocupación edificatoria de varias plantas, si se diesen las circunstancias contempladas en el artículo 39.
  - Las actividades potencialmente contaminantes serán, en general, restringidas, al igual que los almacenajes no ligados directamente a la producción, de modo que las áreas no infrutilicen su capacidad productiva.
- 6.- A lo largo de los ejes de articulación interurbana se procurará integrar con los mismos las pequeñas bolsas aluviales y los bordes fluviales del entorno como bandas de exclusión de asentamientos.
- 7.- En cuanto al consumo de recursos y gestión de residuos:
  - Se incentivará la eficiencia energética de los edificios así como la utilización de sistemas de aprovechamiento de energías renovables.
  - Se potenciará un consumo eficiente del agua, mediante la promoción de sistemas de ahorro en los nuevos edificios y la reutilización de la misma en los sistemas de riego de calles y jardines.
  - En las urbanizaciones de las áreas de nuevo desarrollo se fomentará la iluminación de bajo consumo en los espacios públicos así como sistemas que eviten la iluminación del cielo y reduzcan la contaminación lumínica nocturna.
  - Se impulsará el reciclaje y la reutilización de residuos urbanos e industriales garantizando para ello el mobiliario e instalaciones adecuadas para su depósito y tratamiento.
- 8.- Asimismo, los planeamientos municipales o de desarrollo de los anteriores o del PTP afectados por propuestas de este último deberán incluir el conjunto de medidas protectoras correctoras y compensatorias tenidas en cuenta en el epígrafe **6.3.1 Medidas para reducir el coste ambiental del PTP** del Estudio de ECIA. Estas medidas deberán ser completadas por los mencionados planeamientos de desarrollo como consecuencia del estudio más pormenorizado que lleven a cabo, pudiendo incluso variar alguna de las medidas propuestas siempre que el estudio a una escala más detallada lo justifique y así lo aconseje.

## **Artículo 56. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

Parte del Área Funcional de Tolosaldea se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastian.

Las líneas de nivel y las superficies limitadoras de las zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastian, representadas en el plano adjunto, que afectan al Área Funcional determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción ni elementos de las mismas o colocados sobre ellas (antenas, pararrayos, chimeneas, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objetos físicos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc) así como el gálibo viario o línea férrea, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas sobre plataformas elevadas.



**DOCUMENTO E**

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL**



## **DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCION AL PLANEAMIENTO**

### **1. OBJETO**

El presente documento se ajusta a lo contenido en el Apartado 9 de las Normas de Aplicación de las DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO - DOT -, por el cual se dispone que todos los Planes Territoriales Parciales deben contener un documento complementario de afecciones para cada uno de los municipios implicados.

En el cumplimiento de la referida disposición se precisan los ámbitos, puntos y/o elementos sitios en cada uno de los municipios afectados por el Plan Territorial Parcial de Tolosa (Tolosaldea), así como - en los casos que se considere procedente - la relación de determinaciones de ordenación que incidan en los mismos, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a.- El alcance de la afección se deduce de los contenidos de ordenación de los documentos del Plan Territorial Parcial, pudiendo, por ejemplo, tener diferente fuerza vinculante determinaciones distintas a aplicar en un mismo ámbito; o, inversamente, implicar una flexibilidad de localización, tamaño y delimitación de ámbitos que resulten de una concreta determinación del Plan.
- b.- Para todos los municipios son de aplicación las determinaciones vinculantes de las DOT, así como la Directriz 9.6.5. que permite a cada municipio, con independencia de las ordenaciones contempladas en el PTP y las que, sin contradicción con el mismo pudiera establecer, la previsión de ámbitos de hasta 3 Ha. de suelo para la implantación de actividades económicas, cuando exista capacidad de acogida suficiente, sin provocar impactos significativos sobre el medio natural.

## **2. RELACION DETALLADA DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **ABALTZISKETA**

#### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

#### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

#### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP-
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

#### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Previsión de los equipamientos de tipo turístico, hoteleros, de ocio y/o cultural, etc. dada su condición de Núcleo de Acceso al Territorio.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.
  - Elementos correspondientes a las Infraestructuras Blandas en el Punto Singular de Larraitz.

### **ADUNA**

#### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.

- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

## 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Teniendo en cuenta los art. 27 y 28 de la normativa:

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la integración del tramo correspondiente a la carretera GI-3610 entre Andoain-Zizurkil y Villabona y su continuación junto al polígono Erribera en la red principal de accesibilidad local y transformación del mismo en Eje de Articulación Interurbana, según la capacidad del territorio.

## 3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.

## 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

## 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

## 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Previsiones para la promoción gestión urbanística, puesta en el mercado y desarrollo de los suelos correspondientes al polígono de Erribera dado el carácter estratégico del mismo.

## 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Belkoain.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **ALBIZTUR**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas de los suelos necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación, junto con el municipio de Alegia del Área de Recreo y Esparcimiento de Intxur.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **ALEGIA**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.



## 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Teniendo en cuenta los art. 27 y 28 de esta normativa:

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la recuperación de la continuidad urbana, hoy rota, entre Tolosa y Alegia.
- Transformación de las vías principales urbanas y las de conexión con Tolosa a través de Benta-Haundi en Ejes de Centralidad Urbana o Interurbana según la capacidad del territorio.
- Transformación de la antigua N-1 entre Alegia e Ikaztegieta en Eje de Articulación Interurbana, según la capacidad del territorio.

Se considera referente obligado de ordenación con carácter preferencial la siguiente propuesta:

- Ampliación del actual vial superior de la autovía N-1 e integración del inferior en la red principal de accesibilidad con posibilidad para un tráfico peatonal y ciclista funcional y ambientalmente digno.

## 3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.

## 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

## 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Previsiones para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para vivienda de promoción pública dada la consideración de Alegia como municipio de interés preferente en dicha política.

## 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación, junto con el municipio de Albiztur, del Área de Recreo y

Esparcimiento de Intxur.

- Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **ALKIZA**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Previsión de los equipamientos de tipo turístico, hoteleros, de ocio y/o cultural, etc. dada su condición de Núcleo de Acceso al Territorio.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **ALTZO**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.

- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
  - Protección de Núcleos en Áreas Rurales.
8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
    - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **AMEZKETA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
  - Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.

- Previsiones para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para actuaciones públicas de vivienda, dada la consideración del municipio como de interés para el desarrollo de las mismas.
7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- Reconsideración de los suelos actualmente calificados correspondientes al polígono de Ola Auzoa,
8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
- Equipamientos de carácter urbano.
    - Previsión de los equipamientos de tipo turístico, hoteleros, de ocio y/o cultural, etc. dada su condición de Núcleo de Acceso al Territorio.
  - Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
    - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.
    - Infraestructuras blandas en la zona de San Martín.
    - Previsiones para el estudio y, en su caso, ordenación y reservas de suelo necesarias para una posible Área de baño, reposo y ocio.

## **ANOETA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
  - Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCUTRAS VIARIAS.
- Teniendo en cuenta los art. 27 y 28 de la normativa:
- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución del vial Villabona-Anoeta correspondiente a la red principal de accesibilidad local definida por el PTP.

- Desarrollo y ejecución del referido vial mediante su adecuación a las características estructurales y funcionales de este eje viario urbano y a su consideración como Eje de Centralidad Urbana y elemento principal de la estructuración de la ordenación de la Vega Villabona-Anoeta.
3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.
- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los artículos 47, 48 y 50 de esta normativa, en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
    - Las reservas y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la modificación del actual trazado de Renfe entre las estaciones de Zizurkil y Anoeta.
4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
5. ORDENACIÓN INTEGRAL Y ESTRUCTURACIÓN URBANA
- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización; se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Operación de transformación de la Vega Villabona-Anoeta como sede de usos residenciales, terciarios y dotacionales en la parte correspondiente a la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa en condiciones con los planeamientos de los mencionados municipios.
6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art 47, 48 y 50 de esta normativa, en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización:

- Ordenación del Suelo destinado a usos mixtos, incluidos los residenciales de densidades media/altas en la operación de transformación Vega Villabona-Anoeta dentro de la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa.
- Previsiones para actuaciones preferentes de nuevo desarrollo en la zona comprendida entre la Ikastola y el actual núcleo urbano.
- Previsiones para la promoción y gestión urbanística de suelo para vivienda de promoción pública dada la consideración de Anoeta como municipio de interés preferente en dicha política.
- Se considera referente obligado de ordenación con carácter preferencial la siguiente propuesta:
  - Ordenación del Suelo destinado a actividades mixtas, incluidas las residenciales de densidades media/altas en la operación de transformación Vega Villabona-Anoeta dentro de la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa.

#### 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración del Plan General y, en su caso, de Compatibilización se consideran referentes obligados con carácter preferencial las siguientes propuestas:
  - Ordenación del Suelo destinado a usos mixtos, incluidos los de actividades económicas y terciarias en la operación de transformación Vega Villabona-Anoeta dentro de la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa.

#### 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización, se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Ordenación del Suelo destinado a equipamientos generales, dotacionales y terciarios no determinados en la operación de transformación de la Vega de Villabona-Anoeta dentro de la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa.

## **ASTEASU**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.**

Teniendo en cuenta los artículos 27 y 28 de esta normativa:

- Transformación, junto al municipio de Zizurkil, del tramo de la GI-2631 entre Elbarrena (Zizurkil) y Asteasu en Eje de Centralidad Urbana, según la capacidad del territorio.

### **3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.**

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.

### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación del Área de Recreo de Hirumuño-Zarate.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.
  - Elementos correspondientes a las Infraestructuras Blandas en el Punto Singular de Andazarrate.

## **BALIARRAIN**

### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **BELAUNTZA**

### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.



2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para el entronque de la variante sur del municipio de Ibarra con la GI-2130.
- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la transformación de la carretera GI-2130 a su paso por el municipio en Eje de Articulación Interurbana según capacidad del territorio.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización, se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Ordenación del Suelo destinado a Parque Periurbano en la operación de Ordenación Integral del entorno sur de Tolosa-Ibarra.

**BERASTEGI**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

#### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

#### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

#### 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Previsión de los equipamientos de tipo turístico, hoteleros, de ocio y/o cultural etc. dada su condición de Núcleo de Acceso al Territorio.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Urdelar-Ipuliño en compatibilización con el municipio de Elduain.
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento Erroizpe-Uli en compatibilización con los municipios Elduain, Gaztelu y Orexa.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.
  - Infraestructuras Blandas en el Puerto de Urto.

### **BERROBI**

#### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

#### 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCUTRAS VIARIAS.

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la tranformación del tramo de la carretera GI-2130 entre el límite del municipio de Ibarra y el núcleo

de Berrobi en Eje de Articulación Interurbana y la travesía del casco de éste último en Eje de Centralidad Urbana.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.

**BIDANIA-GOITZ**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Previsión de equipamientos de tipo turístico, hoteleros, de ocio y/o cultural, etc. dada su condición de Núcleo de Acceso al Territorio.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

- Infraestructuras Blandas en el Punto Singular correspondiente al Alto de Bidania.
- Previsiones para el estudio y, en su caso, ordenación y recursos de suelo necesarios para una posible Área de baños, reposo y ocio.

## **ELDUAIN**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Urdelar-Ipuliño en compatibilización con el municipio de Berástegi.
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Erroizpe-Uli en compatibilización con los municipios de Berastegi, Gaztelu y Oresa.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **GAZTELU**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.**

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### **6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

### **7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

- Reconsideración de los suelos actualmente calificados correspondientes al área de Telleria.

### **8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento Erroizpe-Uli en compatibilización con los municipios de Berástegi, Elduain y Oresa.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **HERNIALDE**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.

- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.
    - Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
  4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
    - Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
  6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
    - Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
    - Protección de Núcleos en Áreas Rurales.
  8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
    - Equipamientos y Espacios Libres Supramunicipales
      - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **IBARRA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
  - Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
  - Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.
  - Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la variante sur del municipio.

- Transformación de las vías principales urbanas de conexión con Tolosa y el tramo de la GI-2130 a su paso por el municipio en Eje de Centralidad Urbana y Eje de Articulación Interurbana según capacidad del territorio.

#### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

#### 5. ORDENACIÓN INTEGRAL Y ESTRUCTURACIÓN URBANA

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización; se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferente las siguientes propuestas:

- Revitalización del núcleo Tolosa-Ibarra mediante acciones combinadas de transformación, regeneración de ámbitos urbanos y redotación de equipamientos y servicios, destacando entre estas acciones la transformación y ordenación integrada del ámbito Tolosa-Ibarra Sur.

#### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección del Núcleo Rural de Izaskun.
- Teniendo en cuenta los contenidos de los art 47, 48 y 50 de esta normativa, en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización:
  - Ordenación del Suelo destinado a actividades mixtas, incluidas la residencial en la operación de Ordenación Integral del entorno Tolosa-Ibarra Sur.
  - Previsiones para actuaciones de nuevo desarrollo residencial en la zona correspondiente a la vega de Ibarra actualmente ocupada por usos primarios
- Previsión para la promoción y gestión urbanística de suelo para vivienda de promoción pública da la consideración de Ibarra como municipio de interés preferente en dicha política.

## 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art 47, 48 y 50 de esta normativa, en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización:
  - Ordenación del Suelo destinado a actividades mixtas, incluidos los suelos para actividades económicas, terciarias y de servicios en la operación de Ordenación Integral del entorno Tolosa-Ibarra Sur, considerándose esta propuesta referente obligado de ordenación con carácter preferencial.
  - Previsiones para actuaciones de nuevo desarrollo en la zona del municipio correspondiente a la ampliación del polígono de Apattaerreaka en compatibilización con los municipios de Tolosa.

## 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización, se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Ordenación del Suelo destinado a actividades mixtas, incluidos los suelos para equipamientos generales, dotacionales y terciarios no determinados en la operación de transformación correspondientes a la Ordenación Integral del entorno Tolosa-Ibarra Sur.
    - Previsión para la ordenación del suelo, correspondiente al Parque Periurbano de Izaskun.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Previsiones para la ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Uzturre-Txaragan en compatibilización con los municipios de Tolosa y Villabona.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **IKAZTEGIETA**

### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.



- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCUTRAS VIARIAS.
    - Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la transformación de la travesía del casco urbano y los tramos de la antigua N-1 comprendido entre el núcleo de Ikaztegieta y el límite del término municipal en Ejes de Centralidad Urbana y de Articulación Interurbana respectivamente según la capacidad del territorio.
  3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.
    - Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
  4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
    - Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
  6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
    - Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.

## **IRURA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
  - Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
  - Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCUTRAS VIARIAS.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización; se

consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferente las siguientes propuestas:

- Reservas de suelos y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la mejora del sistema de accesos y ejecución de la nueva conexión con el vial Villabona-Anoeta por la margen izquierda del Oria correspondiente a la red principal de accesibilidad local.
- Previsiones para el estudio y, en su caso, ordenación y recursos de suelo necesarios para la ejecución de una comunicación peatonal entre los cascos de Villabona y el de Irura por la margen derecha del río Oria.

#### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

#### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Previsión para la promoción y gestión urbanística de suelo para vivienda de promoción pública da la consideración de Ibarra como municipio de interés preferente en dicha política.

### **LARRAUL**

#### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

#### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
- Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

**LEABURU**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la transformación del tramo de la GI-2138 (antigua N-130) correspondiente al municipio en Eje de Centralidad Urbana o de Articulación Interurbana, según capacidad del territorio.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

## 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Reconsideración de los suelos calificados para actividades económicas correspondientes al área de Telleria.

## 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano.
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso, de Compatibilización, se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Ordenación del Suelo destinado a Parque Periurbano en la Operación de Ordenación Integral del entorno sur de Tolosa-Ibarra en compatibilización en los municipios de Tolosa, Ibarra y Belauntza.
    - Equipamientos y Espacios Libres en zona rural y en el medio natural.
    - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **LIZARTZA**

### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la transformación del tramo de la carretera GI-2135, antigua N-130 de conexión entre Gipuzkoa y Navarra, entre el límite del municipio en Leaburu y el casco, y de la travesía de éste en Ejes de Articulación Interurbana y Eje de Centralidad Urbana respectivamente, según la capacidad del territorio.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
  - Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
  
6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
  - Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
  - Protección de Núcleos en Áreas Rurales.
  
8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
  - Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
    - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **ORENDAIN**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.
  - Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
  - Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.
  
4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.
  - Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.
  
6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.
  - Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
  - Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

**OREXA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

**TOLOSA**

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.

- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

## 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

- Mejora de la conexión entre los dos márgenes del río Oria mediante la construcción de puentes y pasarelas señaladas en el PTP.
- Transformación de las vías principales urbanas y las de conexión con Anoeta, Benta-Haundi, Ibarra y Txarama, señaladas en el PTP, en Ejes de Centralidad Urbana
- Transformación de la conexión Benta-Haundi-Alegi en Eje de Articulación Interurbana según la capacidad del territorio.
- Previsión de una estación de autobús en el entorno próximo de la estación de ferrocarril.

## 3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
- Implantación de un Centro de organización o intercambio del transporte de viajeros en la propia estación de Tolosa o en las inmediaciones que contenga el conjunto de los servicios de autobuses, tanto comarcales como extracomarcales.

## 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

## 5. ORDENACIÓN INTEGRAL Y ESTRUCTURACIÓN URBANA

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
  - Operación de Integración y Revitalización del núcleo Tolosa-Ibarra.
- Se consideran referentes obligadas de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
  - Revitalización del núcleo Tolosa-Ibarra mediante acciones combinadas de transformación, regeneración de ámbitos urbanos y redotación de

equipamientos y servicios, destacando entre estas acciones la transformación integrada del ámbito sur Tolosa-Ibarra.

#### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleo Rural en Urkizu, Aldaba y Bedaio.
- Previsiones para actuaciones de nuevo desarrollo con densidades altas en la zona de Laskorain.
- Previsión para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para vivienda de promoción pública, dada la consideración de Tolosa como municipio de interés preferente en dicha política.

#### 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
  - Culminación del Polígono Comarcal de Apattaerreka.
  - Ordenación del Suelo destinado a actividades mixtas, incluidos los suelos para actividades económicas, terciarias y de servicios en la operación de Ordenación Integral del entorno Tolosa-Ibarra Sur, considerándose esta propuesta como referente de ordenación con carácter preferencial
- Operación de Regeneración del actual polígono de Matadero (Guadalupe-Avda.San Sebastian)

#### 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización, se consideran referentes obligados de ordenación con carácter preferencial las siguientes propuestas:
    - Ordenación del suelo destinado a actividades mixtas, incluidos los suelos para equipamientos generales, dotacionales y terciarios no determinados en la



operación de transformación correspondiente a la Ordenación Integral del entorno sur Tolosa-Ibarra.

- Previsión para la ordenación de los suelos correspondientes al Parque Periurbano ligado a la anterior operación.
- Previsión para la ordenación de los suelos correspondientes al Parque Periurbano de Monteskué.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Previsiones para la ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Uzturre-Txaragan en compatibilización con los municipios de Ibarra y Villabona.
  - Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## **VILLABONA**

### **1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.**

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### **2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.**

- Control de accesos a la N-1 desde el polígono de Pikolin.
- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización se consideran referente obligados de carácter preferencial las siguientes propuestas:
  - Reservas de suelo y previsión de ordenación necesarias para la ejecución de la dotación de accesos a la margen izquierda del río Oria, según lo señalado en el PTP.
  - Desarrollo de la conexión viaria Villabona-Anoeta por la margen izquierda del río Oria e integración de la misma en la red principal de accesibilidad local, mediante su adecuación a las características estructurales y funcionales de este eje viario.

### 3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
  - Las Reservas y previsiones de ordenación necesarias para la modificación del actual trazado de Renfe entre las estaciones de Villabona-Zizurkil y Anoeta.

### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### 5. ORDENACIÓN INTEGRAL Y ESTRUCTURACIÓN URBANA

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
  - Operación de transformación y ordenación de la Vega de Villabona-Anoeta como sede de usos residenciales, terciarios y dotacionales dentro de la Ordenación Integral del Eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa.

### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleo Rural en Amasa.
- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
  - Ordenación del suelo destinado a usos mixtos, incluidos los residenciales en la operación de transformación de la Vega de Villabona-Anoeta.
  - Previsión para actuaciones preferentes de nuevo desarrollo residencial en la zona de Sacem.
  - Previsión para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para vivienda de promoción pública, dada la consideración de Villabona como municipio de interés preferente en dicha política.

## 7. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización; se consideran referente obligados con carácter preferencial las siguientes propuestas:
  - Ordenación del suelo destinado a usos mixtos, incluidos los de actividades económicas y terciarias en la operación de transformación de la Vega Villabona-Anoeta.
- Reconsideración de los suelos calificados para actividades económicas correspondientes al área Sorozar.

## 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano
  - Teniendo en cuenta los contenidos de los art. 47, 48 y 50 de esta normativa en la elaboración de los Planes Generales y, en su caso de Compatibilización:
    - Ordenación del suelo destinado a usos mixtos incluidos los suelos para equipamientos generales, dotacionales y terciarios no determinados en la operación de transformación correspondiente a la ordenación de la Vega Villabona-Anoeta.
    - Equipamiento no determinado de carácter supramunicipal en el límite norte del casco aprovechando la excelente accesibilidad que le proporciona el nudo existente.
    - Previsión para la ordenación de los suelos correspondiente al Parque Periurbano de Legarreta en compatibilización con el municipio de Zizurkil.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Previsión para la ordenación del Área Recreativa del Valle de Leitzaran en compatibilización con el municipio de Andoain y otros municipios del Área Funcional con pertenecidos en el mismo.
  - Area de Esparcimiento de Uzturre-Txaragan en compatibilización con los municipios de Tolosa e Ibarra.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

## ZIZURKIL

### 1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

### 2. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Teniendo en cuenta los artículos 27 y 28 de la normativa:

- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la variante de Elbarrena.
- Transformación, junto al municipio de Asteasu, del tramo de la GI-2631 entre Elbarrena (Zizurkil) y Asteasu en Eje de Centralidad Urbana, según la capacidad del territorio.
- Reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la transformación de la GI-3610 a su paso por el municipio, en Eje de Articulación Interurbana, según la capacidad del territorio.

### 3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

- Reservas necesarias para la ejecución de la Nueva Red Ferroviaria.
- Modificación del actual trazado de Renfe según propuestas del PTP y ordenación del entorno de la estación.

### 4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este PTP.

### 6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección Núcleo Rural en casco de Zizurkil.

- Previsiones y actuaciones de nuevo desarrollo residencial en la zona oeste del casco de Elbarrena entre éste y el encuentro entre la Gi-2671 y la variante de nueva construcción.
- Previsiones para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para vivienda de promoción pública, dada, la consideración de Zizurkil como municipio de interés preferentes en dicha política.

#### 8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

- Equipamientos de carácter urbano
  - Equipamiento no determinado de carácter supramunicipal en el entorno de Fraisoro y actual estación ferroviaria.
  - Previsiones para la ordenación del Parque Periurbano de Legarreta en compatibilización con el municipio de Villabona.
- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
  - Previsión para la ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Ezkatzu.
  - Red de Recorridos Ambientales correspondiente al municipio.





