



Ayuntamiento del Valle de Okondo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE OKONDO

Fase de Aprobación Inicial

enero de 2014

MEMORIA DE ORDENACIÓN

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLOS URBANOS**
OFICINA EN NAVARRA
EDIFICIO BERROA C/ Berroa Nº 13 - oficina 3.32
31192 Tajonar-Valle de Arnaguren - PAMPLONA
telef. 948 28 18 47
email: erdu@erdu.es



**ESTUDIO DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLOS URBANOS**
OFICINA EN PAIS VASCO
TORRES ETXEZURI C/ Simon Bolívar Nº 15 - 1º Oficina 15
48013 Bilbaor-BIZKAIA
telef. 946 57 54 80
email: erdu@erdu.es

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Javier Martínez Callejo
Dr. Arquitecto Urbanista

Jesús Luis Sola Jiménez
Abogado urbanista y geógrafo

EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR

Javier Rodríguez de Ulbarri
Arquitecto

Pilar Barraqueta Ejea - EKOS
Bióloga

Mirari Elozegi Ortiz de Zarate - EKOS
Geóloga

Itxaso Arostegui Olalde
Ciencias Ambientales (EKOS)

Oscar Callejo Acebes
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Luis Sola Jiménez
Arquitecto Técnico

INDICE

PRELIMINARES 9

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO E INTRODUCCIÓN DE CONTENIDOS.....	11
1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	11
1.1.1 motivación	11
<i>Motivos de la revisión</i>	<i>11</i>
1.2 MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO	13
1.3 ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	14
1.3.1 Finalidad y Objetivos del documento de PGOU	14
1.3.2 Contenido del documento de PGOU	14
<i>Documentación escrita.....</i>	<i>14</i>
<i>Documentación gráfica.....</i>	<i>15</i>
<i>Documentos complementarios</i>	<i>15</i>
1.3.3 Procedimiento, tramitación y efectos	16
1.3.4 Siglas y abreviaturas en los documentos del PGOU	16

ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL SUELO. EL MODELO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (MOM) 17

2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN	19
2.1 CUESTIONES DE ENFOQUE Y PLANTEAMIENTO.....	19
2.1.1 Naturaleza y objeto.....	19
2.1.2 Componentes del Modelo de Ordenación Municipal	19
2.2 MEDIO NATURAL	20
2.2.1 Medio físico y recursos naturales	20
<i>Objetivos.....</i>	<i>20</i>
<i>Elementos del Modelo de Desarrollo</i>	<i>21</i>
<i>Criterios y estrategias para la ordenación</i>	<i>21</i>
2.2.2 Paisaje.....	25
<i>Objetivos.....</i>	<i>25</i>
<i>Elementos del Modelo de Desarrollo</i>	<i>25</i>
<i>Criterios y estrategias para la ordenación urbanística.....</i>	<i>25</i>
2.3 EL SISTEMA URBANO	26
2.3.1 Vertebración del sistema urbano	26
<i>Elementos del Modelo de Ordenación</i>	<i>26</i>
<i>Objetivos y estrategias para la ordenación urbanística</i>	<i>26</i>
2.3.2 Población y desarrollo residencial	27
<i>Previsiones de crecimiento poblacional</i>	<i>27</i>
<i>Cuantificación del programa de vivienda.....</i>	<i>29</i>
<i>Criterios y estrategias para la ordenación urbanística.....</i>	<i>33</i>
2.3.3 Actividad económica y productiva.....	34
<i>Previsión de suelo para actividades económicas.....</i>	<i>34</i>
<i>Objetivos estrategias y criterios de ordenación</i>	<i>35</i>
2.3.4 El Sistema de dotaciones y equipamientos.....	35
<i>Equipamiento</i>	<i>35</i>
<i>Espacios libres.....</i>	<i>36</i>
2.3.5 La estructura urbana	37
<i>Reconsideración de la estructura urbana del núcleo de Okondo.....</i>	<i>37</i>
<i>Descripción de la estructura urbana propuesta.....</i>	<i>38</i>

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 41

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA	43
<i>Introducción.....</i>	<i>43</i>
<i>Sistemática formal en el documento del Plan General.....</i>	<i>43</i>

4.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	44
4.1	DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE CLASES Y CATEGORÍAS.....	44
4.1.1	Determinación de clases y categorías de suelo	44
4.1.2	Delimitación	44
	<i>Suelo urbano Consolidado</i>	<i>44</i>
	<i>Suelo urbano no consolidado.....</i>	<i>45</i>
	<i>Situación 3:.....</i>	<i>45</i>
	<i>Suelo urbanizable sectorizado</i>	<i>45</i>
	<i>Suelo urbanizable no sectorizado</i>	<i>46</i>
	<i>Suelo no urbanizable</i>	<i>46</i>
5.	CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	47
5.1	ZONIFICACIÓN GLOBAL	47
5.1.1	Propuesta de zonas	47
5.2	ZONAS RESIDENCIALES.....	48
5.2.1	Residencial.....	48
	<i>Criterios generales y delimitación.....</i>	<i>48</i>
	<i>Normativa aplicable</i>	<i>48</i>
5.3	ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	49
5.3.1	Industrial	49
	<i>Criterios generales y delimitación.....</i>	<i>49</i>
	<i>Normativa aplicable</i>	<i>49</i>
5.4	ZONAS RURALES.....	49
5.4.1	Introducción.....	49
5.4.2	Delimitación	51
	<i>Especial protección (EP).....</i>	<i>51</i>
	<i>Pastos Montanos (PM).....</i>	<i>51</i>
	<i>Forestal (F)</i>	<i>51</i>
	<i>Agroganadera y Campiña, suelo rural de transición (AGT) y Agroganadera y de Campiña, suelo de alto valor estratégico (AGAVE)</i>	<i>51</i>
	<i>Núcleos rurales.....</i>	<i>51</i>
	<i>Protección de Aguas Superficiales</i>	<i>51</i>
5.4.3	Régimen de protección.....	52
	<i>Zonas de Protección Especial y Pastos Montanos.....</i>	<i>52</i>
	<i>Forestal.....</i>	<i>53</i>
	<i>Agroganadera y Campiña.....</i>	<i>54</i>
	<i>Régimen de compatibilidad de usos.....</i>	<i>54</i>
	<i>Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales</i>	<i>55</i>
5.5	ZONAS DOTACIONALES	55
	<i>Sistema General de Equipamientos.....</i>	<i>55</i>
	<i>Sistema General de Espacios Libres</i>	<i>56</i>
	<i>Sistema General de Comunicaciones de carácter territorial</i>	<i>56</i>
	<i>Sistema General de Comunicaciones de carácter urbano.....</i>	<i>56</i>
	<i>Sistema General de Infraestructuras y servicios.....</i>	<i>56</i>
6.	SISTEMAS GENERALES.....	57
6.1	DELIMITACIÓN Y CUANTIFICACIONES.....	57
6.1.1	Cumplimiento del estándar legal de sistema general de espacios libres	57
7.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	58
7.1	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN	58
7.1.1	Áreas en suelo urbano.....	58
7.1.2	la ejecución en el suelo urbano consolidado	58
7.1.3	la ejecución en el suelo urbano no consolidado	58
	<i>Parámetros generales.....</i>	<i>58</i>
	<i>Parámetros de edificabilidad media</i>	<i>59</i>
7.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA LEY 2/2006.....	59
7.2.1	Límites a la edificabilidad urbanística. Artículo 77	59
	<i>Ámbitos de uso global residencial.....</i>	<i>59</i>
	<i>Áreas Residenciales</i>	<i>60</i>
	<i>Áreas y sectores de uso global industrial</i>	<i>60</i>
7.2.2	Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (artículo 79)	60
	<i>Introducción.....</i>	<i>60</i>
	<i>Zonas verdes y espacios libres. Uso global residencial.....</i>	<i>61</i>
	<i>Zonas verdes y espacios libres. Uso global Industrial</i>	<i>62</i>
	<i>Dotaciones Públicas Locales. Uso global residencial.....</i>	<i>62</i>
	<i>Aparcamiento de vehículos en espacio privado. Uso global residencial</i>	<i>63</i>
	<i>Vegetación. Uso global residencial</i>	<i>64</i>
	<i>Vegetación. Uso global Industrial.....</i>	<i>65</i>

7.2.3	Límites a la edificabilidad urbanística. Artículo 77	66
	<i>Ámbitos de uso global residencial</i>	66
	<i>Áreas y sectores de uso global industrial</i>	66
8.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	67
8.1	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN	67
8.1.1	Planteamiento Global	67
8.1.2	DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	67
8.1.3	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	68
8.1.4	Descripción de la ordenación	68
	<i>Sector SR01 y SR02</i>	68
	<i>Sector SR 03</i>	69
	<i>Usos y tipologías</i>	70
	<i>Sector S-102</i>	70
8.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE LA LEY 2/2006.....	71
8.2.1	Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (artículo 79).....	71
	<i>Sectores residenciales</i>	71
9.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	73
9.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	73
9.1.1	Calificación pormenorizada del suelo urbano	73
	<i>Tipologías residenciales</i>	74
	<i>Tipologías actividades económicas</i>	78
9.1.2	Coefficientes de Ponderación para el suelo urbano no consolidado	80
	<i>Los coeficientes de ponderación de usos definidos para el Plan general son los siguientes:</i>	81
10.	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	83
10.1	PLANTEAMIENTO GENERAL Y REGULACIÓN	83
10.1.1	Determinación de condicionantes	83
10.1.2	Propuesta y Regulación de los Condicionantes Superpuestos	83
	<i>Valores naturales reconocidos</i>	83
	<i>Itinerarios de interés</i>	84
	<i>Ámbitos de protección de aguas subterráneas</i>	84
	<i>Ámbitos de protección paisajística</i>	84
	<i>Áreas erosionables o con riesgo de erosión</i>	84
	<i>Montes de utilidad Pública</i>	84
	<i>Patrimonio Arqueológico</i>	84
	<i>Suelos potencialmente contaminados</i>	85
	<i>Áreas inundables</i>	85
	<i>Áreas de incidencia acústica</i>	85
10.1.3	Regulación de los Condicionantes Superpuestos y vinculación normativa	85
11.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	86
11.1	ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	86
11.1.1	Diagnóstico para la red de alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales y pluviales.....	86
11.1.2	Propuesta para la red de alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales y pluviales.....	87
11.2	ABASTECIMIENTO DE AGUAS.....	89
11.2.1	Diagnóstico para la red de abastecimiento de agua y sus elementos	89
11.2.2	Propuesta para la red de abastecimiento de agua y sus elementos	90
11.3	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	93
11.3.1	Diagnóstico para las redes de energía y sus elementos	93
11.3.2	Propuesta para la red de energía y sus elementos.....	93
11.4	COMUNICACIONES.....	96
11.4.1	Diagnóstico para las redes de comunicaciones y sus elementos	96
11.4.2	Propuesta para la red de comunicaciones y sus elementos	96
11.5	ALUMBRADO PÚBLICO	98
11.5.1	Diagnóstico para la red de alumbrado y sus elementos	98
11.5.2	Propuesta para la red de alumbrado público y sus elementos.....	98
11.6	RED DE GAS	100
11.6.1	Diagnóstico para las Infraestructuras de gas	100
11.6.2	Propuesta para la red de gas y sus elementos.....	100
11.7	RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	101

11.7.1 Diagnóstico para la recogida y el tratamiento de residuos urbanos.....	101
11.7.2 Propuesta para la recogida y el tratamiento de residuos urbanos.....	101
11.8 OTROS CUESTIONES	103

PRELIMINARES

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO E INTRODUCCIÓN DE CONTENIDOS

1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

1.1.1 MOTIVACIÓN

MOTIVOS DE LA REVISIÓN

El artículo 89.6 de la Ley 2/2006 establece la vigencia indefinida de los Planes Generales al determinar que la ordenación de los planes urbanísticos mantendrá su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación. Por otro lado, el artículo 102 de la misma Ley establece los criterios y circunstancias que pueden dar lugar a la Revisión del planeamiento:

- La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio y reconsideración total de la ordenación.
- Cuando así lo prevea el planeamiento territorial.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico y económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- Por el agotamiento de su capacidad o programa de desarrollo.
- Cuando transcurra el plazo que en el propio plan general se ha establecido.

En el caso de Okondo, concurren de forma evidente la mayor parte de ellas.

Revisión del Modelo de Ordenación Municipal y adopción de nuevos criterios

Transcurrido un tiempo considerable desde la redacción del vigente documento de NNSS, resulta adecuado abrir un periodo de estudio y reflexión sobre la adecuación del modelo de ocupación urbana hasta ahora implantado y desarrollado en el Municipio, no solo con el objeto de contrastar su ajuste con los planteamientos realizados desde la ordenación territorial, sino, lo que es más importante, con el fin de confrontar que la ordenación urbanística hasta ahora vigente responde al modelo de territorio y ciudad deseado por sus ciudadanos. Esto entronca directamente con la necesidad de subordinar el proceso de Revisión a un programa de participación ciudadana intenso y continuado que permita el conocimiento e información del Plan General en sus diversas fases, punto de partida necesario para posibilitar y fomentar el aporte de ideas y propuestas realistas, serias y operativas que verdaderamente propicien un documento acertado.

En este sentido, el Plan General es instrumento, tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como político, para el cumplimiento de los objetivos de desarrollo del Municipio. Es evidente la utilidad que presenta, para una gestión municipal coherente y eficaz, la existencia dentro del Plan General de un Programa de Actuaciones que fije objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del municipio a

largo plazo, al tiempo que plazos y previsiones específicas para el desarrollo concreto de los sistemas públicos de dotaciones.

Por otro lado, como ya se ha comentado, el Ayuntamiento es sensible desde hace tiempo a la necesidad de acometer una nueva reflexión sobre el modelo de ordenación municipal en dos premisas básicas:

- Por un lado, la definición de los criterios objetivos y propuestas que han de servir de guía y pauta del proceso de crecimiento del Municipio como consecuencia del modelo de ocupación del territorio adoptado.
- Por otro lado, la revisión del modelo de crecimiento de los núcleos urbanos y el replanteamiento de su estructura urbana y morfológica.

Revisión del Programa de Actuaciones

En lógica correspondencia con el punto anterior, el cuestionamiento y eventual modificación del modelo urbano y territorial implicará el cambio y/o ampliación de los criterios y objetivos adoptados en las actuales NNSS, la respuesta a nuevas necesidades que se han ido planteando en los últimos años, además de que las nuevas acciones supondrán actuaciones e inversiones no contempladas ni programadas en el documento actual.

Nuevo Marco Legal:

La evolución del marco legal desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias, con las nuevas leyes 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de ámbito autonómico, y Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, de ámbito estatal, requiere como mínimo una adaptación del planeamiento del planeamiento municipal al nuevo marco legal. La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006 establece la obligatoriedad de adaptar el planeamiento general a sus presupuestos en el plazo de 8 años. De igual forma, está afectado por los cambios legislativos de la Ley 2/2008 del Suelo, que si bien introduce limitadas modificaciones en razón a las también limitadas competencias estatales en materia de suelo, establece una clara divergencia en la concepción urbanística del suelo y de su proceso de desarrollo. De igual forma, el planeamiento es susceptible de evaluación ambiental y adecuación a los criterios de protección ambiental.

Nuevo Marco de Ordenación Territorial:

El desarrollo de la planificación territorial en el País Vasco ha sido muy importante, especialmente en la última década. Como consecuencia de ello, el planeamiento general se ve afectado por determinaciones, criterios y actuaciones que deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico y desarrolladas a nivel municipal, al punto de condicionar la eventualidad de su tramitación y aprobación definitiva al cumplimiento adecuado y suficientes de estas. Concretamente hablamos de las Directrices de Ordenación del Territorio aprobadas definitivamente el 11 de febrero de 1997 y sus planeamientos particulares de desarrollo que son los planes territoriales parciales y los planes sectoriales.

Junto a lo anterior, el Plan General debe también atender y adaptarse a otros documentos en vigor de carácter supramunicipal que le afectan, como es por ejemplo el planeamiento que se derive de las Mancomunidades u otros entes territoriales a las que pertenezca, sin olvidar los requerimientos particulares que puedan derivarse del desarrollo temático de diversas materias: Red Natura 2000, Red Vasca de Espacios Naturales Protegidos, Catálogo de Paisajes Singulares, Red de Corredores Ecológicos, Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible, Plan Forestal Vasco, Plan de Suelos Contaminados y otros. Finalmente, dentro de un entendimiento de la ordenación urbanística continuo en

el aspecto territorial y conciliador en el aspecto administrativo, el Plan General debe revisarse acorde y en consenso con la ordenación de los Municipios inmediatos fiel a un planteamiento de coherencia territorial.

En definitiva, de acuerdo con las razones expuestas, queda justificada y acreditada la conveniencia y necesidad de reformular y revisar el planeamiento general urbanístico del Municipio.

1.2 MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO

La elaboración de este Plan general se acomete en el complejo contexto conformado por un conjunto de disposiciones, directrices y previsiones contenidas en numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

Su relación se recoge en el documento de la Memoria de Información donde se desarrollan, analizan y comentan en detalle. En relación a lo allí expuesto, se indican a continuación algunas de las referencias más importantes y que conforman el marco básico de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana:

Legislación:

- Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV número 131, 03-07-1990).
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV número 138, 20-07-2006).
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008. De 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (BOPV número 238, 12-12-2008).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 16/1994 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994.
- Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Otros planes y proyectos:

- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020) y Programa Marco Ambiental (2007-2010)
- Red Natura 2000 y Red Vasca de Espacios Naturales
- Plan Forestal Vasco (1994-2030)
- Programa de Desarrollo Rural (2007- 2013)
- Plan General de Suelos Contaminados del País Vasco (2007-2012)
- Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático
- Mapa hidrológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco, promovido en desarrollo de la Directiva europea 2000/60/CE.
- Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Catálogo de Áreas de Interés Faunístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos a la Contaminación de la Comunidad Autónoma del País

Vasco en su caso.

1.3 ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1.3.1 FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO DE PGOU

El documento de PGOU tiene como objetivo establecer con carácter normativo la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del Municipio de acuerdo con la sistemática y determinaciones establecidas en la Ley 2/2006.

Se redacta en continuidad con las fases de información y Avance de planeamiento ya realizadas y como consecuencia del proceso de maduración y toma de decisiones habida hasta la fecha. En este sentido, el documento de Plan General se redacta de acuerdo a las líneas de actuación y criterios adoptados y establecidos por el Ayuntamiento en conclusión de la fase de Avance.

1.3.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PGOU

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 2/2006, el PGOU está conformado por los documentos siguientes:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Normativa Urbanística General.
- Normativa de los Ámbitos de Ordenación Particular.
- Catálogo de Patrimonio Cultural y normativa de protección del patrimonio.
- Programa de Actuación.
- Estudio económico-financiero.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Ordenanza de Edificación.
- Ordenanza de Urbanización.

Memoria de Ordenación

Sus previsiones tienen una naturaleza y una finalidad fundamentalmente informativa y justificativa de las propuestas del PGOU.

Esta justificación se extiende, entre otras consideraciones, al cumplimiento de los criterios y determinaciones establecidos en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, incluidas las previsiones establecidas en los mismos en materia de dimensionamiento máximo o mínimo de los desarrollos urbanos residenciales, la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a actividades económicas y la adecuación del PGOU al resto de disposiciones legales vigentes.

Normativa Urbanística General y Normativa de los Ámbitos de Ordenación Particular

Con las salvedades que expresamente se indiquen en ellos, sus determinaciones tienen carácter

normativo de acuerdo con el rango e importancia asignado.

Catálogo de Patrimonio Cultural y normativa de protección del patrimonio

Incluye por un lado la relación de edificios, construcciones y elementos señalados por su valor cultural que se protegen y por otro, las pautas de intervención a los efectos de la determinación de las medidas generales y específicas de protección de los mismos.

Programa de Actuación, estudio económico-financiero y estudio de sostenibilidad económica

En orden de enumeración, el programa de actuación indica el programa de actuaciones, su orden, prelación, prioridad y cadencia temporal de ejecución. Expone la estrategia y secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas asociada a la determinación estructural del programa general de ejecución. El estudio económico-financiero valora y evalúa el coste de ejecución del PGOU en lo que atañe a la inversión pública. Finalmente, el estudio de sostenibilidad económica en la que se analizan el impacto de las propuestas del Plan en la hacienda municipal.

Sus previsiones constituyen una lectura y aproximación económica y programático-temporal a las propuestas de ordenación del PGOU. Todas ellas tienen carácter orientativo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Planos de información.
 - Su detalle se recoge en la Memoria de información.
- Planos de ordenación urbanística estructural y pormenorizada que se detallan en la tabla adjunta:

SERIE	TITULO	ESCALA
0.G	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/10.000 Y 1/2.000
0.H	CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO	1/10.000 Y 1/2.000
0.I	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	1/10.000
0.J	PATRIMONIO	1/10.000
0.k	PORMENORIZADO	1/1.000
0.I	INFRAESTRUCTURAS	1/2.000

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Acompañando al documento urbanístico del PGOU forman parte del expediente los siguientes documentos:

- Documento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Estudio de Ruido.

1.3.3 PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS

De acuerdo con el artículo 90.5 de la Ley 2/2006, procede la exposición pública del documento de PGOU con dos objetivos inmediatos:

- Por un lado, fomentar la información y conocimiento del documento de cara a su ajuste y concreción final.
- Por otro, fomentar la participación en la elaboración del documento.

1.3.4 SIGLAS Y ABREVIATURAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PGOU

Se indican a continuación las siguientes referencias:

REFERENCIAS LEGISLACIÓN	
Ley 2/2006	Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
Dc. 105/2008	Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
REFERENCIAS PLANEAMIENTO	
DOT	Directrices de Ordenación Territorial
PTS	Plan Territorial Sectorial
PTS- de ríos	Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV
PTS- actividad económica	Plan Territorial Sectorial de suelo para actividades económicas y de equipamientos
PGCPV	Plan General de Carreteras de País Vasco
PGAL	Plan de Carreteras de Alava
NF de Carreteras	Normas Foral de Carreteras
PTP	Plan Territorial Parcial
NNSS	Normas Subsidiarias
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
PE	Plan Especial
REFERENCIAS PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTE	
ECIA	Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental
LIC	Lugares de Interés Comunitario
ZIP	Zonas de Interés Prioritario
ZEPA	Zonas de Especial Protección para las Aves
ZEC	Zonas de Especial Conservación
REFERENCIAS ENTES TERRITORIALES Y ADMINISTRATIVOS	
CAPV	Comunidad Autónoma del País Vasco
DF	Diputación Foral
GV	Gobierno Vasco
BOTHA	Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava
BOPV	Boletín Oficial del País Vasco
BOE	Boletín Oficial del Estado
TS	Tribunal Supremo
REFERENCIAS ENTES TERRITORIALES Y ADMINISTRATIVOS	
MOM	Modelo de Ordenación Municipal
TCA	Tasa de Crecimiento Anual

ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y
OCUPACIÓN DEL SUELO. EL MODELO DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL (MOM)

2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN

2.1 CUESTIONES DE ENFOQUE Y PLANTEAMIENTO

2.1.1 NATURALEZA Y OBJETO

El Modelo de Ordenación Municipal constituye una síntesis o imagen simplificada de la ordenación urbanística del Municipio y está conformada por las directrices, criterios y elementos que se reconocen esenciales para una correcta ordenación en razón de su valor estructural y/o estratégico. Constituye la proyección espacial o visión territorial del modelo de ordenación postulado por el Municipio y se plantea en coherencia con la legislación y Ordenación Territorial vigente y con sus principales estrategias de desarrollo económico, social y ambiental.

Como no puede ser de otra manera, el Modelo de ordenación se apoya en elementos existentes característicos de la estructura territorial actual. No obstante, en la medida en que constituye una aspiración y la visualización de una imagen finalista a futuro, participa de un carácter sustancialmente prospectivo, por lo que combina elementos preexistentes con elementos propositivos que aspiran a completar y cualificar esa estructura, reforzando sus valores y corrigiendo sus debilidades.

La función del Modelo de Ordenación Municipal es la de guiar la ordenación urbanística, por lo que se erige en referente de todas las actuaciones que se produzcan en el mismo, más allá de las contingencias temporales, coyunturas y situaciones. En razón de ello, todos los planes, programas, proyectos y actuaciones que se lleven a cabo y tengan incidencia en la ordenación urbanística deberán ser coherentes con el Modelo de Ordenación Municipal ahora definido.

De acuerdo con el artículo 53.1.a) de la Ley 2/2006, el Modelo de Ordenación Municipal que establece la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, forma parte de la ordenación estructural del Plan General dando cohesión a la ordenación urbanística en su conjunto. Por ello, tiene carácter vinculante el hecho de que toda actuación que incida en el territorio debe justificar su coherencia con él y respetar los elementos y postulados que lo conforman. Esta cuestión tiene especial relevancia respecto de las propuestas de modificación del documento del Plan General (artículo 103 de la Ley 2/2006). Así, la propuesta de variación o cambio sustancial o global del Modelo de Ordenación Municipal, de acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 2/2006 comportará necesariamente la apertura de un proceso de revisión del Plan General.

2.1.2 COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El Modelo de Ordenación Municipal, en cuanto expresión global de la ordenación urbanística del Plan General, constituye un conjunto unitario e integral de elementos relacionados e interdependientes entre sí. En un ejercicio de sistemática general, para el caso que nos ocupa, se organiza y estructura en los bloques siguientes:

- El medio natural
- El sistema urbano

Ambos se descomponen en diversas materias a desarrollar.

De los componentes del Modelo de Ordenación Municipal anteriormente indicados, el Plan General considera elementos nucleares el Sistema Urbano (donde se desarrollan y hacen efectivas las previsiones sobre el uso residencial y de actividad económica) y el Sistema de Comunicaciones, que le proporcionan soporte y forman parte inseparable del mismo, pues uno y otro constituyen elementos vertebradores en que apoyar la ordenación y el desarrollo. De igual forma, son parte fundamental del Modelo, en cuanto a soporte físico del mismo, aquellas preexistencias territoriales con valores ambientales, paisajísticos y culturales singulares de la componente del Medio Natural.

Por lo que se refiere a la componente de equipamientos y servicios urbanos, se consideran elementos constitutivos del Modelo únicamente aquellos que participan de un carácter inductor del desarrollo, en relación con los objetivos que interesan al Plan General. Equipamientos e infraestructuras, no forman propiamente parte del modelo sino que están a su servicio, pues dan respuesta y proporcionan cobertura a los niveles de población y desarrollo que puedan alcanzarse a medida que el modelo vaya materializándose.

2.2 MEDIO NATURAL

2.2.1 MEDIO FÍSICO Y RECURSOS NATURALES

OBJETIVOS

Se enuncian los siguientes objetivos esenciales del Modelo de Desarrollo:

- La consideración del medio natural como verdadero elemento configurador de la estructura territorial del Municipio.
 - A diferencia de otros municipios con un carácter más urbano y un territorio intervenido a gran escala por la urbanización, en Okondo prevalecen con gran fuerza y presencia los elementos integrantes del medio natural no solo desde el punto de vista cualitativo, sino también cuantitativo. Estos valores naturales tienen entidad propia y principal dentro de la estructura territorial que el Plan General potencia.
- El respeto de los recursos naturales y ambientales más relevantes del territorio, especialmente aquellos que resultan más vulnerables y frágiles, tanto en razón de su valor intrínseco o condición de no renovable como atendiendo a su consideración como soporte necesario para el desarrollo de actividades socioeconómicas. Ese respeto, en el caso de la preservación de las áreas ambientalmente relevantes, se sustenta no solo en el principio de protección activa de tales recursos y su utilización no consuntiva ni irreversible, sino también en el de restauración y recuperación de las condiciones naturales y ambientales propias en aquellos ámbitos con características ambientalmente relevantes y que han sido deteriorados por la acción antrópica.
 - Especial relevancia tiene en este apartado el elemento suelo que se entiende como bien escaso y de acción irreversible en el caso de intervención urbanizadora.
- La delimitación del territorio en el sentido de concretar su vocación funcional. Así, los condicionantes y elementos de valor existentes, el destino actual, su ubicación, etc., permiten concretar la mejor disposición de un determinado suelo para ser protegido de la acción antrópica, para ser explotado de forma natural o para servir de soporte para actividades económicas o urbanas.
- La protección rigurosa de aquellos ámbitos que presenten singulares valores naturales, y/o ambientales.
- El establecimiento de un régimen de usos y actividades propio y particular para cada ámbito

concreto definido, con atención a la instalación de actividades económicas en el suelo rústico y la limitación del uso residencial a los supuestos y situaciones previstos en la legislación, reconduciendo las situaciones de interinidad actualmente existente y con la clara intención de superar definitivamente las situaciones de indisciplina urbanística habidos en el Municipio.

ELEMENTOS DEL MODELO DE DESARROLLO

Respecto a la componente del Medio Natural forman parte del Modelo de Desarrollo Municipal los siguientes elementos y ámbitos:

Derivados de la legislación y planeamiento supramunicipal:

- Los Trampales del Río Izalde” P, código **B11A96**, (calificado como humedal del grupo III).
- Humedales del río Izalde.
- Zonas geológicas singulares:
 - Las calizas de Santa Lucía.
 - Los crestones de Ganekogorta.
 - Los crestones del monte Gallarraga.
 - Los deslizamientos de Untzaga
 - El corte de Zudibiarte en la margen izquierda del arroyo Ugalde.
- Núcleos Rurales de Aretxaga y Ugalde (Orden foral 363, de 9 de julio de 2009, del departamento de Administración Local y Equilibrio)
- Suelo de Protección de Aguas Superficiales y zonas inundables.

Suelos incluidos a iniciativa Municipal:

- Hábitas de interés Comunitario:
 - 4030. Brezales secos europeos.
 - 6210. Prados secos semi-naturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (Festuco-Brometalia) - Hábitat de Interés Prioritario.
 - 6230. Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas - Hábitat de Interés Prioritario.
 - Prados pobres de siega de baja altitud (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officianis).
 - 8210. Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.
 - 91E0. Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) - Hábitat de Interés Prioritario.
 - 9230. Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica.
 - 9260. Bosques de Castanea sativa.
 - 9340. Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.
- Red de Corredores Ecológicos del Municipio. Engloban las siguientes figuras:
 - Tramos fluviales
 - Corredores de enlace
 - Áreas de amortiguación
 - Áreas núcleo

CRITERIOS Y ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN

Estrategia general

Conviene considerar de inicio la importancia que tiene para el Plan General la regulación completa y amplia del suelo no urbanizable dado que supone más del 98% del conjunto del territorio municipal. En este sentido, la regulación del medio físico debe ser como un “plan estratégico.” en el que se estudia y regula de forma integral todo el suelo rural.

Debe partirse de que la riqueza y diversidad natural es el primer y más significativo factor de excelencia del territorio del Municipio por lo que la conservación y restauración en su caso, de sus condiciones naturales es la estrategia básica de ordenación del suelo no urbanizable. Por ello, el Plan destierra la idea de que la protección del medio natural sea una limitación al desarrollo del Municipio. Más al contrario, contribuye a su atractivo y lo recualifica desde el punto de vista de la competitividad inter-territorial. Esta es también la intención del planeamiento territorial.

Por otro lado, el territorio es y debe ser también soporte de actividades sociales y económicas haciendo posible el desarrollo económico y poblacional del Municipio.

En consecuencia, y al objeto de dar cumplimiento a los objetivos indicados, se hace preciso una estrategia de conciliación de ambas funciones, una mediación que se articula desde el Plan General. Efectivamente, la protección del medio físico y sus recursos, especialmente aquellos que se revelan como más valiosos, frágiles o vulnerables sea por motivos de protección de sus condiciones naturales o su especialización funcional, impone limitaciones al desarrollo desordenado cercenando la posibilidad de ocupar o intervenir en determinados ámbitos. De igual forma, la protección del medio natural debe considerarse en términos selectivos, pues de otra forma se estaría comprometiendo el desarrollo socioeconómico del Municipio y en última instancia su propia subsistencia.

La exigencia de conciliar protección y desarrollo hace de la evaluación ambiental una tarea determinante en dentro de los trabajos de Revisión del Plan General.

Diferenciación cualitativa del Medio Natural

Dadas las características naturales y físicas del Municipio, se propone para la correcta ordenación del medio natural seguir dos estrategias. Por un lado la diferenciación cualitativa del suelo. Por otro su distinción zonal.

Se propone la diferenciación cualitativa del suelo en base a criterios similares de protección. No interesa tanto la distinción de ámbitos en función de sus valores y condiciones naturales, sino que el régimen urbanístico a aplicar desde el Plan General sea similar. Por ello, se propone incorporar al Plan General la sistemática de ordenación del planeamiento territorial de categorías y subcategorías de suelo pero tratadas desde el concepto urbanístico legal de la calificación global del suelo y diferenciación zonal.

Así, la delimitación de zonas espaciales atenderá precisamente a la agrupación de los diferentes elementos y componentes conformadores del Modelo de Desarrollo Municipal del Medio Natural en base a un criterio general:

- La vocación funcional del suelo que atiende básicamente a la dualidad conservación y preservación ambiental / intervención antrópica.

Esta primera diferenciación se complementa a su vez con otros dos criterios que permiten una concreción más particular:

- La concurrencia y semejanza de sus características con especial incidencia en sus valores ambientales. Uniformidad cualitativa.
- La homogeneidad de la regulación urbanística. Uniformidad normativa.

De acuerdo con las pautas indicadas se propone lo siguiente:

Respecto al territorio susceptible de conservación y preservación ambiental:

Su diferenciación se concreta a partir de los elementos siguientes:

- Los cauces de aguas superficiales.
 - Corresponde con los cursos de agua y sus márgenes de protección.
 - En cuanto al tratamiento normativo serán los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia y que vienen definidos a través del establecimiento de de unas franjas o zonas de protección al objeto de controlar los usos y actividades que pueden desarrollarse.

- Con su definición particular se pretende favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.
- La normativa del Plan General favorecerá las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el sistema y minimizar los riesgos causados por la inundabilidad.
- Las masas arbóreas de especies consideradas como valiosas desde el punto de vista de la conservación de los hábitats autóctonos.
 - Corresponde con bosques y bosquetes de especies autóctonas y asimilados.
 - El Plan General delimitará tanto los bien conservados como los degradados que precisan de mejora y aquellos otros susceptibles de recuperar la cobertura vegetal arbórea perdida.
 - La normativa incentivará por un lado la conservación del bosque maduro y por otro la regeneración de aquellos suelos que han perdido individuos o que fruto de una intervención excesiva se encuentran en retroceso mediante la replantación de nuevos árboles y actuaciones de saneamiento y desbroces.
- Las masas de arbustos calificados como Hábitats de Interés Comunitario y/o considerados como valiosos desde el punto de vista de la conservación del hábitat autóctono y la red de corredores ecológicos.
 - Espacios de elevado interés considerándose como frágiles debido por un lado a su dimensión pequeña y especialmente a la influencia de los usos que se desarrollan en su entorno.
 - El objetivo para estos ámbitos es la preservación de los valores naturales existentes limitando la intervención antrópica y en caso de estar sometido a algún tipo de aprovechamiento, la intención es mantenerlo asegurando la renovación y la conservación de los valores ecológicos del recurso utilizado.
- Los ámbitos de territorio dañados para los que se pretende su recuperación
 - Corresponde con los ámbitos donde se pretende la recuperación progresiva del ecosistema (fauna y flora) que se encuentra en recesión mediante medidas y actuaciones encaminadas a la restauración de sus condiciones naturales ordinarias. También corresponde con ámbitos degradados por pérdida del suelo y la cubierta vegetal, movimientos de tierra.
 - La gestión de estos ámbitos deberá realizarse de manera integral coordinando los usos y actividades permitidos al objeto de conseguir el objetivo de restauración propuesto.
 - El criterio básico para el régimen normativo de estos ámbitos es el de permitir los usos actuales en la medida en que no supongan un impedimento para su regeneración ambiental. De igual forma, no se admitirán la introducción de nuevos usos y actividades que impidan o dificulten la recuperación del espacio degradado.
 - El criterio de zonificación del Plan General es el de incorporarlos a las categorías de suelo previstas no identificando ni estableciendo explícitamente una categoría de ordenación propia.

Respecto al territorio que se reserva para su explotación natural:

Su diferenciación se concreta a partir de los usos y/o actividades siguientes:

- Explotación forestal.
 - Corresponde con el territorio ocupado por las masas forestales especialmente las reforestaciones. También puede incluir suelo desforestados o improductivos con vocación forestal.
 - El Plan General, siendo consciente de la necesaria interacción antrópica en estos suelos muchos de ellos directamente implicados en explotaciones forestales o vinculados a las explotaciones agroganaderas, en un entendimiento de que la explotación económica del monte pasa por ser la mejor de las medidas para garantizar su conservación, no olvidará la ineludible adopción de medidas para propiciar la conservación y posible recuperación del bosque

autóctono, el restablecimiento de los suelos más degradados así como la recualificación general de las condiciones del medio natural.

- El Plan General dará importancia a las actuaciones de reforestación y recuperación de la cubierta forestal, poniendo un especial acento en aquellos suelos limítrofes con las subcategorías de protección especial fundamentadas en valores naturales singulares.
- Explotaciones naturales.
 - Se asocia el concepto a supuestos que tienen que ver no solo con la actividad tradicional de las explotaciones agrarias, sino que lo interpreta de forma amplia recogiendo en él también, los usos y actividades propios del desarrollo rural y que tienen que ver directamente con el entendimiento del territorio como sostén, generador y soporte para actividades económicas siempre en estrecha sintonía con la conservación y preservación del medio ambiente natural.
 - Por razones obvias, en primer lugar se incluyen los suelos utilizados como soporte para las explotaciones agrarias y ganaderas y otras actividades asimiladas de acuerdo con el concepto tradicional de explotación agropecuaria.
 - Se incluyen también los suelos utilizados como soporte de actividades de turismo natural y ecoturismo, con especial atención a los usos de hospedaje, restauración y asimilados.
 - Con respecto a los criterios normativos para esta categoría de suelo, se propone que el Plan realice una apuesta decidida por la introducción de actividades de ocio, esparcimiento, alojamiento y estancia en relación con el turismo, especialmente en su variante rural (agroturismo, ecoturismo, etc.) por un lado y las actividades industriales ligadas a las explotaciones agroganaderas. Las razones fundamentales para ello son:
 - Como alternativa a las actividades económicas productivas e industriales del sector secundario dado que, los usos y actividades directamente relacionados con la explotación de las potencialidades medioambientales del territorio, están más en consonancia con la vocación reservada por el Plan Territorial Parcial.
 - Como recualificación de las propias explotaciones agropecuarias que pueden diversificar su actividad proporcionándoles fuentes de ingresos alternativas.
 - Como alternativa de actividad a las propias explotaciones agropecuarias una vez constatada su inviabilidad económica.
 - Como incentivo para la preservación y mantenimiento en las mejores condiciones de los ámbitos con especiales valores ambientales y paisajísticos del Municipio.
 - Como alternativa singular y diferenciada respecto al Municipio de Llodio y de forma más general al Área Metropolitana de Bilbao cuya vocación funcional discurre por otras vías.
 - Como recurso para su especialización dentro de las Zonas definidas por el Plan Territorial Parcial de Llodio.

Diferenciación zonal del territorio

Al objeto de precisar la normativa del Plan General resulta de enorme interés diferenciar zonas con personalidad propia. Se entiende conveniente y acertada la eventualidad de que el Plan general realice esta diferenciación pues se aprecian diferentes condiciones y circunstancias en función del lugar donde nos encontremos. En este sentido, resulta de interés poder establecer diferencias formales y/o funcionales en supuestos de usos y actividades concretos. Se entiende que puede ser necesario indicar diferentes condiciones para el caso de ubicar explotaciones agropecuarias al Norte o al Sur del Municipio o más cerca del núcleo urbano. Lo mismo puede suceder con las infraestructuras y/o servicios urbanos, actividades económicas, especialmente instalaciones industriales especiales, instalaciones de generación de energía, recogida y abastecimiento de agua y otras.

Esta diferenciación zonal no es exhaustiva en el Plan sino que responderá a criterios puntuales y concretos llegado el caso.

2.2.2 PAISAJE

OBJETIVOS

Se plantea como objetivo principal el siguiente:

- Incorporar criterios de protección del paisaje en la normativa del Plan General con carácter general al objeto de minimizar los impactos que sobre este tiene la acción antrópica y de distorsión de las condiciones naturales, con especial atención a las zonas y ámbitos afectados por el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava.
- Definir los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades para conseguir la integración paisajística, en un entendimiento de este como parte inherente del medio.

Este objetivo principal se concreta en los siguientes:

- Regular los usos del suelo y los parámetros estéticos y visuales derivados, acorde con la caracterización paisajística y visual concreta del territorio.
- Proteger los elementos naturales paisajísticos y físicos que presenten un mayor valor ambiental, así como aquellos que se caractericen por su singularidad.
- Corregir los conflictos paisajísticos existentes para la mejora de los ámbitos degradados.
- Restaurar y/o rehabilitar los ámbitos deteriorados.
- Aprovechar el potencial turístico de los recursos paisajísticos evitando el deterioro de los espacios de mayor valor
- Con respecto a los asentamientos urbanos, interesa proteger y restaurar el paisaje urbano tanto en el interior de los núcleos como especialmente en su periferia, deteniéndose especialmente en aquellos más expuestos visualmente por su posición geográfica.

ELEMENTOS DEL MODELO DE DESARROLLO

Se indican los siguientes:

- Cerros de Ugalde
- Visual paisajística de la vertiente oeste del alto de Garate (desde el monumento al pastor).

CRITERIOS Y ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se apuntan los siguientes:

- Criterios de protección visual:
 - Cualquier actuación con indecencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y/o rural y del entorno de recorridos e itinerarios singulares evitándose la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
 - En las carreteras se permitirán únicamente los usos que, establecidos con carácter general en la legislación sectorial, aseguren un carácter de espacio abierto que no interrumpa las vistas desde las mismas.
 - Se fomentará la replantación y repoblación con especies arbóreas autóctonas.
 - Se evitará la desaparición de los mojones y landas entre parcelas agrarias, así como la vegetación arbustiva y arbórea que crece en estos intersticios.
- Tipologías y condiciones estéticas acordes con el paisaje.
 - Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje agrícola del entorno.
 - La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje

agroganadero, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno. Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

- Criterios para la definición de nuevos crecimientos urbanos
 - El Plan fomenta un modelo de crecimiento basado en formas de desarrollo compacto, continuo y articulado en torno al núcleo de población actual.
 - Con respecto a los bordes urbanos:
 - Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y los núcleos de población.
 - En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
 - Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.

2.3 EL SISTEMA URBANO

2.3.1 VERTEBRACIÓN DEL SISTEMA URBANO

ELEMENTOS DEL MODELO DE ORDENACIÓN

Se propone como elemento básico del MOM la siguiente jerarquía urbana:

Nivel 1:

- El Núcleo urbano residencial de Okondo.
 - Está conformado por el continuo urbano formado por los barrios de Villachica, Jandiola, Irabien y Zudubiarte.
- Polígono industrial de Zudubiarte.
- Polígono industrial de Basauri

Nivel 2

- Núcleos Rurales (Orden Foral 363, de 9 de julio de 2009).
 - Zudubiarte (Aretzaga)
 - Ugalde

Nivel 3

- Asentamientos rurales
 - San Román.

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto al sistema urbano se enuncian los siguientes objetivos:

- Establecer la jerarquía urbana de los diferentes asentamientos del Municipio.
- Potenciar el núcleo de Okondo como centro funcional del Municipio. En este sentido, las

características del Municipio determinan el carácter monocéntrico del sistema urbano, esquema funcional que el Plan General adopta desarrollándolo y potenciándolo.

- Limitar el crecimiento residencial en las entidades de nivel 2 y 3.
- Consolidar los Núcleos Rurales como asentamientos de población singular en suelo no urbanizable, restringiendo la posibilidad de su crecimiento y ampliación por la vía del suelo urbano.
- Evitar la ubicación del uso residencial fuera de los ámbitos urbanos previstos y especialmente en el suelo no urbanizable con las excepciones previstas en la ley 2/2006.
- Derivado de lo anterior, establecer el tamaño y función de cada entidad en base a la estrategia general del Plan en cuanto al desarrollo y potenciación de nuevos usos residenciales, equipamentales y de actividad económica.
- Cerrar la posibilidad de formación de nuevos asentamientos en el territorio con especial atención a los que puedan derivarse de la ubicación de nuevas instalaciones para actividades industriales.

En cuanto a la estrategia de ordenación derivada del sistema urbano adoptado se propone lo siguiente:

- Concentrar previsión de nuevos desarrollos residenciales en el núcleo de Okondo.
- Ubicar los nuevos equipamientos y dotaciones en el núcleo de Okondo.
- De acuerdo con el régimen específico de los Núcleos Rurales indicado en el artículo 29 de la Ley 2/2006, se propone establecer la ordenación pormenorizadas de los dos Núcleos Rurales con la intención de concretar las parcelas edificables hasta su colmatación, cerrando la eventual ampliación de estas entidades.
- Al objeto de evitar la apertura de nuevos asentamientos y en previsión de futuras modificaciones de la clasificación de suelo establecida por este Plan General en el ámbito del núcleo de Okondo se propone incorporar los siguientes criterios de determinación de nuevos suelos para su afectación urbanística:
 - Serán siempre suelo en continuidad con las tramas urbanas ya consolidadas.
 - Se dará prevalencia a suelos periféricos y marginales degradados y que han perdido sus condiciones naturales, en especial a suelos potencialmente contaminados.
 - Se dará prevalencia a suelos ya urbanizados, abandonados y obsoletos
 - Los nuevos desarrollos deberán ser acordes con el Modelo de Desarrollo Municipal y la estructura urbana definida para el núcleo donde se asienten, contribuyendo a generar ciudad, reforzando y desarrollando esta.
- Densidad de los Núcleos y entidades
 - Con carácter general, se propone el incremento de la densidad en el núcleo de Okondo por encima de las 20 viv/ha para los ámbitos de nuevos desarrollos. Para el resto de entidades no se establece un criterio de densidad.

2.3.2 POBLACIÓN Y DESARROLLO RESIDENCIAL

PREVISIONES DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

El crecimiento residencial guarda obviamente relación con la dinámica de población previsible. En este sentido, el estudio sobre la evolución demográfica realizado en la fase de información, se complementa ahora con la estimación de la tendencia demográfica del Municipio a futuro. Se trata de presentar el escenario que a juicio de los análisis prospectivos y de proyección efectuados resulta más plausible en cuanto a su ocurrencia.

Escenario Demográfico. Proyección y tendencias de la población

Todo escenario prospectivo se inicia con un conocimiento profundo de la situación de partida y su

evolución. Por ello, en el documento de información se analizó con cierta profundidad las variables más significativas que inciden en la dinámica demográfica y especialmente se considera la del parámetro de la Tasa de Crecimiento Anual (TCA).

Tal y como se vio en el documento de información, la evolución de la población en el Municipio es positiva observándose un periodo de crecimiento en los últimos 15 años lento pero constante que arroja un índice de crecimiento medio anual de 1,78%. En los últimos 12 años Okondo crece en términos absolutos en 286 habitantes aproximándose la población a los 1.200 habitantes.

Siendo esta en resumen la situación actual, interesa sobremanera a los efectos de este Plan General, conocer la evolución posible o previsible de la población a lo largo del periodo de vigencia de este, especialmente cuando se prevé que siga produciéndose aumento poblacional lento pero paulatino, y que este sea debido en un aparte importante a las aportaciones migratorias, pues estas demandan y precisan con cierta inmediatez de vivienda, a diferencia del crecimiento derivado de la variable vegetativa cuya incidencia sobre la demanda de vivienda en el corto plazo es menor.

Estimación del incremento demográfico

Las proyecciones de población son una herramienta estadística que permiten establecer orientaciones sobre la evolución futura de la población, tarea útil por cuanto permite planificar acerca de las necesidades futuras pero a la vez arriesgada, ya que no queda más remedio que moverse en el terreno de las hipótesis. Así, pues, se pretende mostrar cuál sería el volumen y la estructura de la población a corto y medio plazo a partir del comportamiento de los fenómenos demográficos (natalidad, mortalidad y migraciones) con mayor probabilidad de ocurrencia.

Con respecto a los parámetros mencionados y atendiendo a su evolución futura, no se prevén fluctuaciones importantes en sus tendencias, por lo que se considera como escenario más plausible continuar el comportamiento observado en el municipio hasta la fecha.

Para la estimación de la evolución demográfica futura, se han realizado tres proyecciones de población basándose en los propios datos de la evolución demográfica del municipio en los últimos 12 años (2001-2012). Así, se han considerado tres escenarios: uno de bajo crecimiento (escenario pesimista), el segundo de crecimiento normal (escenario medio) y el tercero que considera un incremento poblacional alto (escenario optimista).

El de bajo crecimiento adopta como presupuesto la serie de incrementos anuales mínimos ponderados durante el periodo estimado resultando un 0,89 % de TCA. La proyección con crecimiento medio se basa en el promedio de crecimiento del periodo indicado ponderado a la baja, resultando un índice de 1,78% de TCA. La última estimación está realizada a partir de los años en que mayores incrementos de población se han producido ponderándolos con la media y que estiman una TCA de 2,85%.

Con estas premisas de partida, y tomando como punto de partida el año 2012 y final el año 2028 (15 años), el resultado de las proyecciones realizadas es el siguiente:

Proyecciones de población (2012-2028)

Años	Escenario pesimista Nº de habitantes	Escenario Medio Nº de habitantes	Escenario optimista Nº de habitantes
2012	1.157	1.157	1.157
2013	1.167	1.178	1.190
2014	1.178	1.198	1.224
2015	1.188	1.220	1.259
2016	1.199	1.241	1.295
2017	1.210	1.263	1.332
2018	1.220	1.286	1.370
2019	1.231	1.309	1.409
2020	1.242	1.332	1.449

2021	1.253	1356	1.490
2022	1.265	1.380	1.533
2023	1.276	1.404	1.576
2024	1.287	1.429	1.621
2025	1.299	1.454	1.668
2026	1.310	1.480	1.715
2027	1.322	1.507	1.764
2028	1.334	1.533	1.814

Los incrementos de población para el año 2028 serían los siguientes:

- Escenario pesimista: 177 habitantes.
- Escenario medio: 376 habitantes
- Escenario optimista: 657 habitantes

A la vista de los resultados, como ya se comentó, se estima como escenario más plausible una evolución demográfica similar a la acontecida hasta la fecha y que se asimila con el escenario medio.

Por otro lado, se desprecia el escenario optimista como el menos viable justificado en una incidencia negativa de los parámetros y variables demográficas o en la coyuntura económica actual cuya repercusión se dejará sentir durante los próximos años.

En resumen a todo lo dicho, comentar que hace doce años la población de Okondo tenía 900 habitantes. En el año 2012 1.1157 habitantes. En el año 2028 se estima que Okondo rondará e incluso podrá superar los 1.500 habitantes.

En consecuencia, se estima que la tendencia de incremento de población en los próximos quince años se situará como mínimo en 330 habitantes y máximo de 430 habitantes. Este es el escenario tendencial que adopta el Modelo de Desarrollo Municipal de cara al establecimiento y definición de las propuestas de este Plan General que podrá ser variado por la constatación de crecimientos o decrecimientos diferentes a lo esperado.

CUANTIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

En la cuantificación del programa de vivienda intervienen un conjunto de variables de diferente naturaleza que podríamos resumir en tres apartados:

- El criterio y estrategia de actuación del gobierno del Municipio.
- El criterio derivado del desarrollo del Programa de Participación Ciudadana.
- El criterio derivado de los análisis realizados.

Interesa ahora desarrollar este último apartado pues resulta ser el punto de partida para realizar una primera aproximación a la cuantificación del programa de vivienda. Para ello se desarrollan los siguientes puntos:

- Informe del Gobierno Vasco sobre la materia
- Determinaciones del PTP del área funcional de Llodio.
- Evolución de la demanda de vivienda.
- Evolución de la oferta de vivienda.
- Necesidades de vivienda derivadas de la dinámica poblacional.

Informe del Gobierno Vasco sobre la materia

Con fecha de 22 de abril de 2008 se emitió por parte del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación

del Territorio del Gobierno Vasco informe sobre la estimación de la capacidad máxima y mínima residencial para los nuevos desarrollos a prever por el Plan General.

Se establecieron los siguientes parámetros:

- Valor máximo al efecto de evitar sobreclasificaciones de suelo que pudieran originar desarrollos urbanísticos desordenados: 260 nuevas viviendas.
- Valor mínimo al objeto de evitar la escasez del suelo: 177 nuevas viviendas.

Plan Territorial Parcial del Área funcional de Llodio

El PTP de Llodio establece la estimación de viviendas para cada municipio del Área Funcional para dos escenarios (a 8 y 16 años). Dado que el Plan Territorial se aprobó en el año 2005 entendemos agotado el primero por lo que adoptaremos la estimación realizada para el segundo escenario. Son los siguientes:

- Valor máximo: 294 nuevas viviendas.
- Valor mínimo 190 nuevas viviendas.

Evolución de la demanda de vivienda

Este criterio conviene tratarlo desde la doble perspectiva de la vivienda en régimen libre y protegida. También interesa su diferenciación entre demanda de viviendas nueva y de segunda mano.

El cuadro siguiente muestra la evolución de las transacciones inmobiliarias acreditadas en el municipio desagregada por años (2004 a 2012) y trimestres.

Transacciones de viviendas habidas en el Municipio de Okondo (2004-2012 segundo trimestre)

año	trimestre	Viv. libre	Viv protegida	Viv. nueva	Viv. segunda mano
2004	1º	2	0	1	1
	2º	1	0	0	1
	3º	0	0	0	0
	4º	0	0	0	0
	Total	3	0	1	2
2005	1º	0	0	0	0
	2º	1	0	0	1
	3º	2	0	0	2
	4º	2	0	0	2
	Total	5	0	0	5
2006	1º	4	0	0	4
	2º	1	0	0	1
	3º	2	0	1	1
	4º	0	0	0	0
	Total	7	0	1	6
2007	1º	0	1	1	1
	2º	0	0	0	0
	3º	2	0	0	1
	4º	6	0	5	1
	Total	8	0	6	3
2008	1º	2	0	0	2
	2º	0	1	0	0
	3º	0	0	0	0
	4º	1	0	1	0
	Total	3	1	1	2
2009	1º	0	0	0	0
	2º	6	0	6	0
	3º	1	80	81	0
	4º	1	1	2	0
	Total	8	81	89	0
2010	1º	0	2	2	0
	2º	0	0	0	0
	3º	0	1	0	1
	4º	1	1	0	2
	Total	1	4	2	3
2011	1º	0	0	0	0
	2º	2	0	0	2

2012	3º	2	1	0	3
	4º	3	0	2	1
	Total	7	1	2	6
	1º	3	0	0	3
	2º	0	0	0	0
	3	2	0	0	2
	4º	1	0	1	0
	Total	6	0	1	5
Total	48	87	103	32	

En el periodo de 9 años se han realizado 135 transacciones inmobiliarias (una media de 15 viviendas año). Destaca el dato de las transmisiones de vivienda protegida en el año 2008 del ámbito del SAUR-1. A partir de ese año, en el Servicio de Adjudicación de Vivienda Protegida del Gobierno Vasco (Etxebide) se han registrado 15 solicitudes en el año 2009, 14 solicitudes tanto en el año 2010 como en el 2011.

En síntesis, la demanda de vivienda total de Okondo se estima entre 10 y 15 viviendas año. De igual forma, debe considerarse que cada año se producen una media de entre 10 y 14 solicitudes de vivienda protegida.

Evolución de la oferta de vivienda

El cuadro adjunto indica la evolución de las licencias para vivienda nueva concedidas entre el periodo de 2003 a 2011 en el Municipio:

año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
n. licencias concedidas	53	42	116	204	208	198	203	105	3

Resulta una media de 126 licencias al año. Los datos responde al periodo singular de máxima promoción habido entre los años 2005 a 2010. Resulta significativo el parón registrado en el año 2011 y que se prolonga durante el pasado año 2012.

Necesidades de vivienda derivadas de la dinámica poblacional

A la vista del escenario demográfico adoptado como referente del MDM estaremos ahora la cuantificación de viviendas justificada en el incremento demográfico observado. Para ello, utilizaremos dos parámetros estimados en el documento de información.

- Criterio 1. Por un lado el dato del tamaño medio del hogar como parámetro de relación entre la población y la vivienda principal familiar para estimar la previsible demanda endógena a partir del escenario estructural del año 2006 que el la fecha del último censo de viviendas disponible. Resultan 2,87 hab/viv..
- Criterio 2. Por otro, la ratio personas vivienda que relaciona la población con la totalidad de las viviendas existentes en el Municipio con independencia de la naturaleza de esta (principal, secundaria y vacía) a partir del escenario estructural del año 2006 que el la fecha del último censo de viviendas disponible. El parámetro estimado es de 2,24 hab/viv.

Así, de acuerdo con la estimación realizada de incremento demográfico el número de viviendas estimado es el siguiente.

- Criterio 1. Demanda endógena:
 - Cuantía mínima: 330 ha. / 2,87 = **115 viviendas.**
 - Cuantía máxima: 430 ha. / 2,87 = **150 viviendas.**
- Criterio 2:

- Cuantía mínima: 330 ha. / 2,24 = **148 viviendas.**
- Cuantía máxima: 430 ha. / 2,24 = **192 viviendas.**

Determinación del número de viviendas a programar

Analizados los diferentes estudios realizados se propone como escenario base más plausible el delimitado en el informe del Departamento de Ordenación del Territorio que establece un mínimo de 177 nuevas viviendas y un máximo 260 nuevas viviendas.

No obstante, resulta necesario no olvidar la coyuntura social y económica actual que describe un escenario de previsible regresión demográfica y estancamiento económico que se estima se prolongará todavía durante un tiempo, con todo lo que ello implica desde el punto de vista social y económico. En consecuencia a ello, entendemos que el número máximo de las viviendas debe ajustarse sensiblemente a la cifra de 200 viviendas. Este parámetro resulta más adecuado con el escenario propuesto para 16 años en el PTP de Llodio. De igual forma, resulta más ajustado respecto del análisis de la demanda efectuado que sitúa la media de demanda de vivienda año alrededor de 13 unidades. También es acorde con las conclusiones derivadas del estudio demográfico tanto a nivel de demanda endógena como total.

Finalmente, para la determinación del programa residencial no se tiene en cuenta el estudio de la oferta de vivienda dada la distorsión que supone la promoción singular y excepcional del sector del SAUR-1 para atender la conjunción de demanda de vivienda protegida que se produjo en el Municipio a principios de la década pasada.

En consecuencia a todo lo dicho, se proponen los siguientes parámetros como cuantificación del programa de viviendas del Plan General como componente fundamental del MDM y objetivo básico a planificar en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

- Cuantía mínima: **177 viviendas.**
- Cuantía máxima: **200 viviendas.**

Porcentaje de vivienda pública

De acuerdo con el artículo 82 y concordantes de la Ley 2/2006, el Municipio de Okondo no está obligado a reservar vivienda protegida. No obstante, si se entiende razonable destinar un porcentaje de la nueva vivienda programa a este fin, dada la demanda subyacente detectada y los antecedentes habidos años atrás.

A la hora de estimar el porcentaje de vivienda pública entendemos interesante considerar la coyuntura del mercado inmobiliario actual y la fluctuación de los precios de mercado que están provocando una equiparación del coste de adquisición entre la vivienda colectiva libre y protegida de similares condiciones y calidades constructivas, lo que hace más atractiva la compra de la vivienda libre dado que no está sujeta a las restricciones y condiciones de transmisión especiales que si tiene la vivienda protegida. En este sentido, los convulsos momentos que vive el sector inmobiliario llenos de incertidumbres de todo tipo (equiparación de precios entre la vivienda libre y protegida, eventual eliminación de las subvenciones por compra de vivienda protegida, eventual eliminación de deducciones por compra de vivienda, carestía del mercado hipotecario, etc.), aconsejan adoptar presupuestos de gran pragmatismo y flexibilidad en los planeamientos urbanísticos.

Así, y dado que como se ha comentado, no existe obligación de reservar un mínimo de vivienda protegida, este equipo redactor es partidario de introducir en el Plan General mecanismos de flexibilidad de cara a posibilitar la adaptación de las determinaciones en esta materia en el momento del desarrollo y ejecución de los ámbitos. El Plan General de acuerdo con el Modelo de Desarrollo Propuesto, establecerá una previsión de vivienda protegida, pero a la vez introducirá en la normativa los mecanismos para su revisión en función de las previsiones y necesidades existentes en el momento de ejecutar los

desarrollos.

En cuanto al porcentaje global a reservar nos apoyaremos para su justificación en la tendencia observada años atrás respecto a esta materia. Así, considerando que la media de solicitudes que realmente se concretan en una compra efectiva ronda el 25% (coeficiente corrector) de las habidas cada año y tomando como referencia 14 solicitudes al año de media en Okondo, se propone como porcentaje la cuantía resultante de la siguiente fórmula:

$$[14 (\text{media de solicitudes de vivienda protegida}) \times 0,25 (\text{coeficiente corrector}) \times 15 (\text{años de vigencia del programa de vivienda})] / 190 (\text{estimación media del programa de vivienda})$$

En consecuencia, se propone que el 28% del programa de vivienda se destina a la promoción de vivienda pública.

CRITERIOS Y ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Una vez determinados los parámetros básicos anteriormente establecidos y que se adoptan como objetivos básicos a planificar por el Plan General, se concretan a continuación los criterios de planeamiento para la ordenación de la vivienda. Estos criterios están directamente en relación y son consecuencia de la estructura urbana que se propone, en especial para el núcleo de Okondo.

Consolidación de los desarrollos residenciales habidos:

- Con carácter general se consolidan los desarrollos residenciales existentes actualmente siempre que hayan sido realizados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su ejecución o hayan sido legalizados mediante procedimiento previsto con posterioridad. Obviamente, se exceptúan aquellas usos residenciales que el Plan declare como disconformes o fuera de ordenación supuestos que quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006.
- No obstante se contempla la posibilidad de desdoblamiento de viviendas dentro del mismo edificio como fórmula de densificación y mejor aprovechamiento del patrimonio ya edificado.
- De igual forma también se adopta como estrategia de intervención la posibilidad de segregar las parcelas con edificaciones unifamiliares existentes al objeto de dar lugar a dos o más viviendas

Tipología de vivienda en los nuevos desarrollos:

- Núcleo urbano de Okondo
 - En relación directa como el cambio de Modelo de Desarrollo y la estructura urbana propuesta y que se describe en el apartado correspondiente, también respecto a la tipología de las nuevas viviendas se produce un giro importante respecto al modelo de ciudad seguido hasta ahora. En este sentido, se propone un uso mayor de las tipologías colectivas en detrimento de la vivienda aislada de baja densidad. Esta tendencia ya se inició en la década pasada a partir de la actuación del SAUR-1 y otras actuaciones puntuales habidas estando en consonancia con el criterio de densificación general del núcleo y mejor aprovechamiento del suelo. En este sentido, esta tipología se adecua a entre otros, el principio de desarrollo sostenible consignado en la Ley 2/2006, que exige la incentivación de desarrollos racionales que consuman el menor suelo natural posible.
 - Se propone una cierta sectorización tipológica por ámbitos y que responde de nuevo a los criterios sobre estructura urbana adoptados. Así, se propone que la mayor parte de la nueva vivienda colectiva se sitúa en el ámbito del Barrio de Villachica y más concretamente en los nuevos ámbitos de suelo urbanizable. Por otro lado, salvo excepciones puntuales, las actuaciones propuestas en suelo urbano no consolidado se vinculan con la vivienda unifamiliar en sus diferentes tipologías de aislada, pareada o adosada. No obstante, su ajusta en general el tamaño del parcelario y especialmente el de la vivienda unifamiliar pasando de 1000 m² a 700 m².

- En cuanto a la altura de la vivienda colectiva se aprecia como un ejemplo adecuado el desarrollo del SAUR-1 por lo que el criterio seguido por el Plan General será el de limitar la altura a edificios de B+2+ático aunque excepcionalmente y por necesidades de diseño o viabilidad de las actuaciones puedan plantearse puntualmente edificios de B+3 alturas.
- En cuanto al régimen de compatibilidad de usos en la vivienda colectiva y concretamente en la planta baja el criterio será el de la flexibilidad posibilitando la coexistencia del uso residencial con los de actividades económicas compatibles. No obstante, en el caso de los nuevos desarrollos de Villachica y al objeto de crear un ámbito funcional mixto se pretende dar una prevalencia a los usos de actividad económica situándose la vivienda preferentemente en altura.
- De acuerdo con ello, se propone como criterio de trabajo la relación 60% vivienda colectiva y 40% vivienda unifamiliar de cara a la distribución del programa residencial.
- Núcleos Rurales:
 - En los Núcleos Rurales la tipología característica será la de edificio exento de altura B+1 en parcela generalmente unifamiliar con la posibilidad de albergar varias viviendas. En cuanto a sus determinaciones constructivas se propone adoptar una serie de parámetros que garanticen unas condiciones formales y estéticas cercanas a la edificación rural tradicional del Municipio y especialmente a los caseríos.
- Resto de asentamientos:
 - Para el resto de asentamientos definidos en el sistema urbano, las condiciones serán similares a las definidas para los Núcleos Rurales.

2.3.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA Y PRODUCTIVA

PREVISIÓN DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

No resulta fácil en los momentos actuales prever la futura demanda de suelo para actividades económicas. En este sentido, al igual que sucede con la vivienda, resulta de mayor interés focalizar la cuestión a través de una flexibilización máxima del Plan en cuanto a la posibilidad de implantarse nuevas actividades y potenciar las existentes, dejando que sea la propia demanda y oferta quien opere.

Bajo esta perspectiva, este equipo redactor entiende que una de las medidas de flexibilización es que existan alternativas de ubicación lo que conlleva la ordenación de nuevos suelos para este fin. De igual forma, resulta adecuado que el actual nivel de dotación de suelo para actividades económicas del municipio no se reduzca.

Respecto a la cuantificación, el PTS de Actividades Económicas no plantea desarrollo alguno destacable en el Municipio. Tampoco el propio Plan Territorial Parcial de Llodio. En el estudio previo realizado en la fase de información tampoco se ha detectado una demanda que justifique la provisión de un ámbito considerable.

En consecuencia, este equipo redactor es de la opinión de que el Plan General ordene un mínimo de suelo de acuerdo con lo establecido en las DOT de aproximadamente entre 30.000 y 40.000 m² repartido en dos diferentes actuaciones de remate, acabado y reordenación del Polígono de Zudubiarte y una ampliación en el polígono de Bazauri. La propuesta pretende el correcto acabado de los polígonos existentes con el fin de aprovechar su infraestructura y la dotación de servicios urbanos ya existente.

Esta propuesta puede completarse con la eventualidad de autorizar en determinadas situaciones y ámbitos dentro del suelo afectado por la categoría de ordenación del suelo no urbanizable agroganadero paisaje de transición al objeto de posibilitar la implantación de determinadas actividades económicas ligadas con la producción y transformación de productos agropecuarios. No obstante esta cuestión debe ser objeto de reflexión en el momento de redacción del Plan General.

OBJETIVOS ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las propuesta previstas en el Plan Territorial Parcial de Llodio, se enuncian las siguientes estrategias de cara a la definición del perfil funcional del Municipio:

- Aprovechar las oportunidades que ofrece la localización estratégica en las cercanías del Área Metropolitana de Bilbao.
- Puesta en valor del patrimonio cultural, arquitectónico y natural.
- Mantener la especialización hortícola.
- Integrar la puesta en valor de los recursos interpretativos, de ocio y turismo.

De igual forma, en cuanto a los sectores estratégicos en razón de la idoneidad del territorio resulta idóneo la eventualidad de ubicar las siguientes actividades en el Municipio:

- Industrias Agroalimentarias y plantas de preparado fresco.
- Turismo Sostenible.
- Protección, conservación, restauración y valorización del medio natural.

De acuerdo con ello, la normativa del Plan General posibilita especialmente la implantación de este tipo de actividades incluso en el suelo no urbanizable incentivando su localización en el ámbito central del Municipio.

En el caso de la industria agroalimentaria, el Plan General incentiva las instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y explotaciones intensivas hortícolas. En canto a plantas independientes, además de los polígonos expresamente definidos para estos fines, abre la posibilidad de su ubicación en determinados ámbitos del suelo no urbanizable siempre que concurren causas objetivamente justificables.

En cuanto al turismo sostenible, el Plan permite de forma generalizada su instalación en la edificación actual y especialmente vinculadas a explotaciones agroganaderas. También es un uso de fácil asimilación en el núcleo urbano.

En cuanto a la protección, conservación, restauración y valorización del medio natural el Plan General realiza un esfuerzo importante de regulación del medio natural en cuanto al régimen de autorización de usos y actividades, así como la determinación de las condiciones de implantación de estos y especialmente las medidas a aplicar para garantizar la protección, conservación, restauración y valorización del medio natural.

2.3.4 EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO

Objetivos, criterios y estrategias para la ordenación

La estrategia en materia de equipamientos que se propone es la siguiente:

- Las nuevas dotaciones que puedan preverse se ubicarán en el núcleo de Okondo.
- Dentro de este, se propone a Villachica como el ámbito más adecuado para la ubicación de nuevos equipamientos al objeto de apoyar y ayudar a estructurar el nuevo espacio centralidad que se define y determina para este ámbito.
- Dentro de Villachica se han estudiado localizaciones estratégicamente interesantes, estableciendo actuaciones concretas para posibilitar la obtención de parcelas dotacionales bien situadas y de una dimensión y superficie adecuada para ser edificadas de forma viable. Esta medida y otras como la monetización de las cesiones obligatorias de parcelas equipamentales

pretenden superar la situación de falta de suelos y disponibilidad de parcelas municipales para este fin, habida estos años atrás.

- Se pretende evitar la dotación de parcelas de pequeñas dimensiones y la ubicación dispersa de las mismas, por lo que se propone la no cesión efectiva y su sustitución por su valor económico como sistema más adecuado y efectivo para retraer los recursos necesarios para la compra efectiva de parcelas y solares adecuados e interesantes para ubicar equipamientos a través del Patrimonio Municipal de Suelo.
- No se califican de forma detallada las nuevas parcelas reservadas para equipamiento vinculándolas a la figura de equipamiento genérico y dejando al Ayuntamiento la elección y otorgamiento de destino final.
- Se pretende también mejorar las condiciones de los equipamientos actuales sea mediante el aumento de su volumetría o su flexibilidad funcional o mediante la mejora de las condiciones de accesibilidad y dotaciones complementarias como puede ser el aparcamiento.
- También, no se descarta la eventualidad de reubicar dotaciones actuales acordes con la red proyectada y la estructura urbana definida.

ESPACIOS LIBRES

Objetivos, Criterios y estrategias para la ordenación

La estrategia en materia de espacios libres que se propone es la siguiente:

- Dada la idiosincrasia del Municipio, se propone aplicar una acepción extensiva del concepto de espacio libre (áreas libres) y que hace referencia a un ámbito territorial amplio que incluye no solo los propios espacios libres urbanizados sino también otros en suelo no urbanizable y que corresponden con las zonas paisajísticas definidas, con espacios protegidos, enclaves paisajísticos, etc. Su significación cobra mayor entidad si se aplica el concepto de socialización del espacio y en consecuencia, para su eventual utilización para usos públicos.
- Esta concepción pretende unir y vincular los espacios y áreas libres con las actividades de ocio y esparcimiento que se conciben y articulan en simbiosis y coexistencia con la preservación, conservación y mejora del medio natural. Tiene especial importancia la red de conectividad entre estos espacios y ellos, con los núcleos urbanos y sistema de comunicaciones viarias como puntos de recepción y acceso.
- Los nuevos espacios libres sean de carácter general o local se preverán y cederán en el núcleo urbano de Okondo.
- El Plan define la red de espacios libres con carácter general del Municipio que conforman un entramado unitario con una misma vocación funcional orientada al ocio y el esparcimiento que integra elementos naturales (rio Izalde, arroyos Jandiola y Mastondo) con el núcleo urbano al objeto de concretar una red peatonal alternativa y en simbiosis con los viales convencionales y que conecte las diferentes piezas urbanas del núcleo principal. A la vez, esta red se convierta en elemento estructurante de primer orden. En este sentido, los espacios libres actuales de carácter general se encuentran dispersos y no siguen un criterio de ordenación coherente funcional y distributivo. Por ello, no se descarta el traslado y reubicación de alguno de los espacios libres actuales localizados en el ámbito del nuevo centro de salud.
- Como criterio de ordenación se incorporan los cursos fluviales y sus riberas inmediatas como elementos propios y configuradores de la estructura urbana del núcleo de Okondo. A demás de su papel conector se pretende que sean espacios de vertebración entre las diferentes piezas urbanas.
- Apoyada en la nueva red de espacios libres de carácter general, se pretende establecer itinerarios peatonales y ciclables en un ánimo de unir las diferentes piezas urbanas del núcleo de Okondo.

2.3.5 LA ESTRUCTURA URBANA

La conformación interior de los diferentes asentamientos definidos como componentes del sistema urbano del Municipio tiene su fundamento en la estructura urbana. Sobre todos ello, interesa especialmente detenerse en el núcleo urbano de Okondo por ser el ámbito principal de intervención del Plan General. Los Núcleos Rurales responden a su estructura urbana original que no puede ser variada de acuerdo con el criterio legal establecido. De igual manera el asentamiento de San Román conserva su estructura original básica no previéndose desde el Plan General su desarrollo o ampliación.

RECONSIDERACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL NÚCLEO DE OKONDO

Centrando pues la cuestión en el núcleo urbano principal, partimos de una estructura urbana elemental constituida por un eje viario central (carretera A-3641) que se desarrolla de Norte a Sur con una longitud de más de kilómetro y medio disponiéndose el núcleo urbano a lo largo de sus márgenes. Corresponde con la estructura urbana prevista en el documento de NNSS vigentes que prevé tomando como eje vertebrador de mencionada carretera planifica a ambos lados de ella una franja de cincuenta metros de anchura como espacio apto para urbanizar. Variando este esquema, se han realizado en los últimos años algunas actuaciones puntuales (zona dotacional de las piscinas, sector SAUR-1, ámbito de la carretera de Malkuartu y otras de menor entidad) que vistas en conjunto, no responden a una idea global y preconcebida de cómo debe estructurarse el núcleo y como conviene que sea morfológicamente. En los documentos de desarrollo no se encuentra una descripción y justificación sobre ello.

A nuestro juicio, la cuestión de la definición de la estructura urbana del núcleo principal de Okondo resulta ser uno de los objetivos primordiales y básicos del nuevo Plan General. Resulta necesaria la reconsideración del modelo de desarrollo, la determinación de sus elementos básicos constitutivos y la estrategia a seguir de cara a su desarrollo. En este sentido, el modelo actual previsto por la NNSS vigentes está agotado y no resulta sostenible desde el punto de vista territorial, viable desde el punto de vista económico y social y es ineficiente e ineficaz desde el punto de vista urbanístico para un núcleo urbano que ha rebasado ya los mil habitantes.

La definición de la estructura urbana esta directamente condicionada por dos premisas:

- Las preexistencias:
 - Al continuo urbano residencial asociado a la carretera A-3641 se suman otras unidades urbanas con entidad propia: El polígono industrial de Zudubiarte, el sector SAUR-1, el ámbito dotacional de las piscinas, la urbanización de baja densidad de la Avenida Ulibarri, el ámbito equipamental de la Ikastola, escuela infantil, centro der salud y espacios libres anejos, el ámbito equipamental de la Iglesia, Casa de Cultura y Frontón, ámbito singular de la Ermita de San Bartolomé y el barrio de Jandiola como los más principales. Junto a ellos deben considerarse los elementos naturales existentes de gran transcendencia estructurante como son el río Izalde, arroyo Jandiola y Mastondo, así como los accidentes topográficos considerándose especialmente la margen oeste de la carretera.
- La estrategia de ordenación que se adopte. Tiene que ver directamente con los objetivos programáticos que se adopten en el Plan General. Directamente relacionados con la estructura urbana se proponen los siguientes:
 - Establecer los límites del núcleo urbano.
 - Establecer la jerarquía de las diferentes piezas urbanas y su papel dentro el núcleo.
 - Densificar el núcleo y conseguir un aprovechamiento más eficiente del suelo. Se proponen densidades por encima de las 20 viv/ha.
 - Creación de un espacio de centralidad urbana y funcional de referencia en el núcleo. Se pretende planificar un ámbito funcionalmente complejo que entremezcle los usos residenciales, de actividad económica y dotacionales
 - Segmentar y en su caso unir las diferentes piezas urbanas conformadores del núcleo al objeto

al objeto de crear un continuo urbano reconocible. Respecto a esta premisa, se adopta el siguiente orden de prelación en cuanto a criterios de intervención:

- Procede en primer lugar el acabado interior de las diferentes piezas urbanas ya existentes.
 - Densificación de las piezas urbanas ya existentes tanto en las parcelas bacantes como las ya edificadas.
 - Actuaciones en la trama urbana ya consolidada o anexos a ella que tengan como objetivo mejorar o solucionar déficits o elementos puntuales de la trama urbana como son las apertura de nuevos viales, dotación de aparcamiento, obtención de nuevos espacios públicos y otras.
 - Ocupación y ordenación de los espacios intersticiales existentes entre las piezas urbanas consideradas.
 - Finalmente, nuevas ampliaciones acordes a la estructura urbana propuesta. En este sentido, dada la poca capacidad de intervención que tiene el Plan General (volumen de viviendas y necesidades de suelo), interesa que las actuaciones que se proyecten creen estructura urbana por lo que prácticamente, no se considera plausible el planteamiento de actuaciones de ampliación fuera de los márgenes previstos a partir de la estructura urbana definida. En todo caso, de darse, se producirán desde una lógica de continuidad de la trama urbana existente, con densidades adecuadas con el objeto de favorecer un aprovechamiento racional del territorio. Es decir, como pauta a seguir, las nuevas urbanizaciones deberán apoyarse en el tejido urbano preexistente, evitando crecimientos dispersos y faltos de conexión.
- Resolver el encuentro entre el núcleo residencial y el polígono industrial de Zudubiarte
 - Mejora general de la conectividad a partir de conseguir nuevas aperturas en el tejido actual a ambos lados de la carretera A-3641, pero especialmente en su margen este.
 - Romper la sectorización funcional que define el actual núcleo urbano.
 - Evitar las intervenciones que supongan una alteración, modificación o destrucción acusada de la orografía actual.
 - Humanizar el ámbito de la carretera A-3641, desde el punto de vista de su itinerario y estancia.

La estrategia propuesta debe estar orientada a partir de un criterio de prelación en las actuaciones. Interesa terminar ámbitos concretos para posteriormente desarrollar otros. La inercia del crecimiento que se prevé en Okondo no posibilita a nuestro juicio la apertura de varios ámbitos de desarrollo simultáneamente.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA

Indudablemente cualquier planteamiento sobre la estructura urbana de Okondo debe partir sobre la premisa de que la carretera A-3641 es y seguirá siendo un elemento básico y fundamental como eje estructurante y de conectividad. A partir de él, se propone la creación de un ámbito referente donde se concreten la mayor parte de las premisas antes mencionadas en la estrategia.

Villachica como ámbito referente y de centralidad del núcleo de Okondo

Se propone que este ámbito principal en el núcleo de Okondo sea el barrio de Villachica conformado por un continuo urbano desde el complejo dotacional de las piscinas al este en el barrio de Jandiola al oeste.

La estructura urbana se fundamentará en los actuales viales y la creación de otros nuevos, en el llenado y consolidación de la trama urbana actual y en la ocupación de los suelos naturales intermedios existentes.

El río Izalde y el arroyo Jandiola se recuperan como elementos de la estructura urbana conformando la red general de espacios libres.

Se ordena y potencia la zona dotacional de la Iglesia-Casa de Cultura-Frontón recualificándolo desde el punto de vista de la escena urbana. Es precisamente este ámbito dotacional junto a la nueva trama

urbana a crear en las camas situadas al este, el lugar seleccionado para crear el espacio de centralidad urbana y funcional antes comentado.

El ámbito se complementa con la mejora del entorno de la Ermita de San Bartolomé cuya presencia no está lo suficientemente remarcada por lo que se amplía hacia el oeste la plaza actualmente existente aprovechando los terrenos existentes y anejos al arroyo Jandiola.

Espacio dotacional central como rótula de articulación del núcleo norte-sur

A partir de las preexistencias habidas (Ikastola y Escuela Infantil) y las dotaciones de nueva creación (Centro de Salud, parque y espacios libres), se ha creado en el arranque de la carretera de Malkuartu un ámbito dotacional de marcada personalidad en cuanto a los flujos y sinergias que crea bien situado (en medio del núcleo de Okondo), con posibilidades de ampliación y mejora de las condiciones de servicio (aparcamiento por ejemplo). Este ámbito es consolidado por el nuevo Plan General.

Desarrollo y ampliación hacia el Norte de la trama urbana iniciada con el sector SAUR-1

Se propone la ampliación del vial (calle Carlos Garaikoetxea) hacia el encuentro con la carretera que enlace el núcleo residencial con el polígono de Zudubiarte como eje estructurante a partir del cual articular todo el ensanche de expansión entre el actual núcleo urbano residencial en el oeste y el polígono de Zudubiarte (MASA) y río Izalde al este. La estructura se complementa con la incorporación del arroyo Mastondo como espacio libre vertebrador y la apertura de nuevos viales que mejoren la conexión con la carretera A-3641.

Contacto entre el núcleo residencial y el polígono industrial de Zudubiarte

Se plantea resolver el contacto entre el núcleo residencial e industrial ampliando el primero y articulando un espacio libre que realiza un papel de transición entre ambas funciones. De nuevo la estructura urbana se complementa mediante la apertura de nuevos accesos y viales desde la carretera A-3641. Dado lo especial del ámbito, el Plan general deja ordenado con carácter pormenorizado este ámbito.

Finalmente, la propuesta no contempla la prolongación de la calle Carlos Garaikoetxea por la margen del polígono hasta conectar con la carretera A-3632. Argumentos sobre su viabilidad urbanística y económica desaconsejan finalmente su plasmación. Por ello, se prevé finalmente la continuidad del mencionado vial a través de la carretera de unión del núcleo con el polígono y atravesando este salir a la carretera de Llodio, como alternativa a la salida convencional por la carretera A-364.

Consolidación del polígono industrial de Zudubiarte

Delimitando el núcleo de Okondo por el Norte, se consolida el polígono industrial de Zudubiarte, proponiendo la ocupación de suelo vacantes y ampliándolo mínimamente en su margen suroeste al objeto de rematar con una nueva pieza que articulando unas condiciones estéticas especiales, de frente al polígono y mejora las visuales desde el núcleo residencial.

Consolidación y ampliación del polígono industrial de Basauri

La estructura urbana se complementa con la consolidación del polígono de Basauri y su ampliación hacia el este en previsión de futuras necesidades de suelo industrial.

Delimitación del desarrollo al oeste

Salvo las pequeñas actuaciones de reestructuración planteadas, no se prevé el desarrollo del núcleo de Okondo hacia la margen oeste de la carretera A-3641. La complicación de la orografía y el impacto visual que ello conlleva son los motivos fundamentales que han motivado la contención del desarrollo por este ámbito.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

INTRODUCCIÓN

El artículo 50.3 de la Ley 2/2006 establece la necesidad de diferenciar la ordenación urbanística en determinaciones de carácter estructural y pormenorizada. Para ello, expresa las materias que se incluyen en cada categoría (artículos 53, 56 y concordantes).

No obstante, el Plan General podrá precisar el carácter estructurante de algunas determinaciones que la Ley no les da este rango, pero que en base a criterios de diseño, jurídicos, técnicos o económicos pueda interesar que lo tenga como garantía de la ordenación urbanística que pretende establecer el Plan General.

SISTEMÁTICA FORMAL EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

Al objeto de cumplir y justificar suficientemente lo preceptuado en el mencionado artículo, los diferentes documentos del Plan General observarán las siguientes reglas:

- Con carácter general, se indicará expresamente el carácter estructural o pormenorizado de las determinaciones tanto en la normativa general como particular. .
- Los documentos normativos se organizan y estructuran desde el punto de vista formal diferenciando en títulos separados las determinaciones estructurales de las pormenorizadas.
- Las fichas de ordenación de los diferentes ámbitos en suelo urbano no consolidado y urbanizable diferenciarán separadamente las determinaciones estructurales de las pormenorizadas.
- Los planos de ordenación se organizarán de acuerdo a esta sistemática además de establecer el carácter estructural o pormenorizado de sus determinaciones.

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.1 DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE CLASES Y CATEGORÍAS

4.1.1 DETERMINACIÓN DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

De acuerdo con la legislación vigente, el Plan clasifica en suelo de acuerdo con las clases previstas. Esta determinación tiene carácter de ordenación estructural excepto la consideración del suelo urbano en consolidado y no consolidado que tiene rango de ordenación pormenorizada.

Respecto a la clasificación realizada por el Plan anterior y apoyándose en las clases definidas por la Ley, se ha reestructurado la clasificación con motivo de una ordenación urbanística más completa.

Se han definido las siguientes clases:

- Suelo no urbanizable
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- Suelo urbano:
 - Suelo urbano consolidado (Determinación pormenorizada)
 - Suelo urbano no consolidado (Determinación pormenorizada)

No se establece suelo urbanizable no sectorizado.

La definitiva concreción gráfica de las diferentes clases de suelo y sus categorías puede estar supeditada a pequeñas rectificaciones cuando se acredite el cumplimiento de los criterios legalmente establecidos. Estos ajustes no implicarán la modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada.

4.1.2 DELIMITACIÓN

En cuanto a la delimitación el criterio utilizado es diferente en función de la clase de suelo en la que nos encontremos.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se ha delimitado el suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 2 del decreto 105/2008 de medidas urgentes que desarrolla la Ley 2/2006 y en el artículo 11 de la citada Ley.

Además se ha tenido en cuenta la clasificación del suelo urbano que definían las Normas Subsidiarias anteriores.

Con carácter general se han seguido los siguientes criterios:

- Contar, como mínimo con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, con las condiciones adecuadas para proporcionar estos servicios a la

edificación existente como a la prevista por la ordenación.

- Aquellos terrenos que aun careciendo de alguno de los servicios citados tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de la parcela.
- Aquellos terrenos de clase urbanizable que de acuerdo con la ordenación establecida se haya producido la entrega a la Administración de las correspondientes obras de urbanización.
- De igual forma, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, se clasifica como suelo urbano los ámbitos clasificados como núcleos rurales por el planeamiento anterior que no reúnen los requisitos para su consideración como Núcleos Rurales, de acuerdo con lo previsto por el artículo 29 de la mencionada Ley. Esta cuestión afecta concretamente al núcleo de San Román. En el caso del barrio de Jandiola, viniendo de aplicación también la mencionada disposición transitoria, su clasificación como suelo urbano se justifica en mejor manera de acuerdo con el artículo 11.1 de la Ley, considerándose terrenos que se integran en la trama urbana existente y asumida por el Plan General, especialmente considerando las actuaciones de desarrollo que se plantean inmediatas al barrio, al otro lado del arroyo.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La clasificación realizada responde a los criterios y situaciones establecidos en el artículo 11 de la Ley 2/2006. Los ámbitos así clasificados responden a los siguientes criterios y situaciones:

Situación 1:

- Ámbitos ya urbanizados en los que se plantean actuaciones que pretenden la ordenación sustancial y diferente a la existente dado que prevén intervenciones de remodelación o de reforma interior que requieren operaciones de equidistribución entre los afectados.
- Ámbitos ya urbanizados en los que se plantean actuaciones que prevén el cambio de la naturaleza del uso asignado al ámbito objeto de la actuación; básicamente pasan de uso almacenes, actividades económicas a residencial.

Situación 2:

- Ámbitos ya urbanizados en los que se plantean actuaciones de incremento de la edificabilidad concurriendo también la posibilidad de modificar la ordenación del Plan vigente.

SITUACIÓN 3:

- Actuaciones en suelos vacantes dentro de la trama urbana o parcialmente ocupados que para su consolidación precisan de intervenciones de renovación o mejora mediante unidades de ejecución.

Situación 4:

- Actuaciones que pretenden la ejecución de dotaciones públicas y mejora de la vialidad y precisan afectar suelo de propiedad privada que deben ser obtenidos.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se han definido aquellos suelos que por sus características se adecuan a lo establecido en artículo 14 de la Ley 2/2006.

Con carácter general se han definido aquellos que no estando integrados en la trama urbana del núcleo principal y se consideren idóneos para servir de soporte, previa transformación urbanística.

De acuerdo con el modelo adoptado, se han clasificado como urbanizables los suelos de nuevos crecimientos en la periferia de los suelos urbanos, en continuidad con la trama existente. No se ordenan remitiendo su ordenación pormenorizada a plan parcial.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

La clasificación realizada responde a los criterios y situaciones establecidos en el artículo 14 de la Ley 2/2006. Son terrenos que no se encuentran en ningún sector del Plan General. Los ámbitos así clasificados responden a los siguientes criterios y situaciones:

- Ámbitos pendientes de desarrollo en el entorno de elementos naturales de interés para el futuro desarrollo de la trama urbana del núcleo, pero no relacionados todavía con el actual área urbana consolidada y que precisan del previo desarrollo y urbanización de ámbitos considerados en el apartado anterior.
- Vacíos urbanos existentes en el núcleo urbano principal de Okondo, capaces de enlazar y crear continuidad a la trama urbana entre ámbitos de diferentes funciones, no obstante, capaces de complementarse.

SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 13 de la Ley 2/2006 define los criterios por los cuales se efectuará la clasificación del suelo no urbanizable y corresponde con los suelos inadecuados o improcedente para su transformación urbanística. Así, se han clasificado como suelo no urbanizable el resto de suelos que no se han considerado como aptos para la transformación urbanística.

Para determinar las diferentes categorías se toma como referencia básica el planeamiento territorial. Este primer criterio se complementa y ajusta con los datos obtenidos en los trabajos de información.

De igual forma, en el Municipio han sido declarados dos Núcleos Rurales (Ugalde y Aretxaga) en concordancia con el artículo 29 de la Ley 2/2006 y en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la misma Ley. Sus ámbitos son clasificados como suelo no urbanizable en la categoría propia y específica de Núcleos Rurales.

Criterios para la delimitación de categorías de suelo

En el ajuste físico de las categorías se observan las siguientes reglas y criterios:

- Cuando coinciden y se superponen los elementos o ámbitos incluidos, prevalece aquel que mejor se adapta a los objetivos de ordenación establecidos con carácter general y/o particular.
- La propuesta intentan ajustarse al parcelario rústico existente tratando en la medida de lo posible de que una misma parcela no se encuentre en dos o más categorías.
- De igual forma, las categorías son ajustadas y redelimitadas en base a la realidad (trabajo de campo e imagen orto foto) de acuerdo con lo determinado por el propio planeamiento territorial.

5. CALIFICACIÓN DEL SUELO

5.1 ZONIFICACIÓN GLOBAL

5.1.1 PROPUESTA DE ZONAS

De acuerdo con el artículo 53.c de la Ley del Suelo, el Plan divide la totalidad del suelo del municipio en Zonas. Esta sistemática pretende establecer en base a consideraciones cualitativas variadas del territorio la vocación urbanística de cada ámbito del suelo a los efectos de su ordenación territorial. Esta zonificación predibuja la estructura territorial propuesta, así como el modelo de ocupación del territorio que a los efectos legales tiene carácter estructural.

En base a lo dicho el Plan propone la siguiente calificación global que gráficamente se plasma en los planos de ordenación.

Zonas Urbanas:

- Uso global Residencial
 - Núcleo Principal.
 - Resto de Núcleos
- Uso global Actividad Económica:
 - Industrial

Zonas Rurales:

- Especial protección (EP).
- Pastizales Montanos (PM)
- Forestal (F)
- Agroganadera y Campiña, suelo rural de transición (AGT)
- Agroganadera y de Campiña, suelo de alto valor estratégico (AGAVE)
- Núcleos Rurales
- Residencial ámbitos dispersos
- Protección de Aguas Superficiales

Zonas Dotacionales:

- Sistema general de equipamiento
- Sistema general de espacios libres
- Sistema general de comunicaciones de carácter territorial. Corredor Cadagua.
- Sistema general o local estructurante de comunicaciones de carácter urbano
- Sistema general de infraestructuras y servicios

Las Zonas Residenciales y de Actividad Económica coinciden con los suelos urbanos y urbanizables.

Las Zonas Rurales se sitúan en el suelo no urbanizable.

Finalmente, las Zonas Dotacionales, se encuentran en todas las clases de suelo.

5.2 ZONAS RESIDENCIALES

5.2.1 RESIDENCIAL

CRITERIOS GENERALES Y DELIMITACIÓN

Se definen dos zonas.

- Núcleo Principal que engloba a toda la mancha urbana del núcleo de Okondo formada por las zonas edificadas residenciales de los barrios de Villachica, Jandiola, Irabien y Zudubiarte y los suelos clasificados como urbanizables por este Plan General.
- Resto de núcleos que delimita la zona edificada del barrio de San Román definida como suelo urbano en la clasificación del suelo.

NORMATIVA APLICABLE

Se establece una normativa con carácter estructural aplicable a toda la zona residencial del núcleo principal que delimita básicamente las condiciones generales de edificación y régimen de compatibilidad de usos.

En cuanto a la edificación, establece la altura general de B+2+A que en principio no puede ser superada en el Municipio.

Con respecto a los usos, el régimen de compatibilidad es el siguiente:

Usos característico/principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.
Usos asimilados	Residencia colectiva, distintas de hoteles y hostales.
Usos compatibles:	Almacén, categoría 1 Talleres, categoría 1. Comercial, categoría 1 Comercial, categoría 2. Su implantación se condiciona a la aprobación de un Plan Especial que justifique la implantación comercial desde el punto de vista de la idoneidad urbanística y de su relación con la trama urbana y diseño arquitectónico integrado en el entorno urbano. Oficinas. Categoría 1 Hotelero. Restauración y ocio. Categoría 1.
Usos complementarios	Equipamiento público y privado Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.
Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

El porcentaje máximo de compatibilidad se establece en el 30%, parámetro que permite una mezcla de usos adecuada de acuerdo con el régimen previsto.

Para el caso de la zona Resto de Núcleos, cuyo criterio de definición es el considerar los pequeños núcleos dispersos en el territorio, dada la cercanía tipológica y funcional con los Núcleos Rurales así

clasificados de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 2/2006, con carácter general, se les aplicará las determinaciones de ordenación urbanística estructural que se prevean para el caso de los mencionados Núcleos Urbanos.

5.3 ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

5.3.1 INDUSTRIAL

CRITERIOS GENERALES Y DELIMITACIÓN

Se engloban dentro de esta zona los suelos destinados a uso industrial estén ya consolidados o previstos en este Plan General. La calificación global no diferencia tipológica no morfológicamente los ámbitos (industrial extensivo, intensivo, aislado, etc.) desplazando a la calificación pormenorizada esta ordenación. Ello es debido a la homogeneidad normativa que se deriva de la calificación global donde no es precisa mayor diferenciación, ni influye en la determinación de la estrategia y modelo de ordenación establecido.

NORMATIVA APLICABLE

Con respecto a los usos, el régimen de compatibilidad es el siguiente:

Régimen de uso	Usos característico/principal	Los expresamente definidos por la ordenación pormenorizada para cada ámbito.
	Usos asimilados	comercial
	Usos compatibles:	talleres, almacén y usos terciarios
	Usos complementarios	Equipamiento público y privado. Espacios libres Comunicaciones y aparcamiento Las redes de distribución de Infraestructuras y servicios urbanos.
	Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Como determinación excepcional de carácter estructural se establece la altura máxima de 15 metros para la edificación industrial con el objetivo de evitar el excesivo impacto visual y paisajístico de estos ámbitos, especialmente por la cercanía al núcleo residencial principal.

El porcentaje máximo de compatibilidad con otros usos el del 30% de la edificabilidad urbanística.

5.4 ZONAS RURALES

5.4.1 INTRODUCCIÓN

Las zonas rurales acometen la ordenación del suelo no urbanizable tanto desde el punto de vista estructural como pormenorizado en cuanto al régimen de usos y edificaciones. Con ello se da

cumplimiento al artículo 53.1.c y el 53.4 de la Ley 2/2006.

Así, la propuesta combina la necesidad de zonificar todo el municipio incorporando las determinaciones provenientes de las categorías del suelo del planeamiento territorial.

De acuerdo con los criterios enunciados a la hora de desarrollar el Modelo de Ordenación se proponen ahora los siguientes criterios complementarios:

- La integración del objetivo de sostenibilidad en el conjunto de las propuestas territoriales que tiene como objetivo prioritario el limitar los desarrollos urbanos.
- La preservación del medio natural a partir de la determinación de criterios claros y concretos de intervención en el suelo no urbanizable que garanticen su mantenimiento.
- La mejora o recuperación de determinados espacios.
- La rigurosa justificación de las decisiones que conlleven su afección por intervenciones.
- La preservación del valor económico del suelo en lo que respecta a las masas forestales y sobre todo, las explotaciones agropecuarias existentes y posibles, reconociendo con carácter general su positivo y activo papel en el mantenimiento de la calidad del medio natural.
- La interconexión de los espacios naturales con los espacios libres urbanos, procurando en lo posible, la conformación de corredores continuos interrelacionados.
- La consideración y tratamiento del territorio como espacio que contiene realidades y elementos específicos que han de ser objeto de la debida y precisa atención como por ejemplo los espacios integrados en la Red Natura 2000, los suelos de alto valor agrario; la fauna y la vegetación de interés; los cauces fluviales y sus márgenes; los espacios de interés natural, incluidos los protegidos y las aguas subterránea, etc.
- La determinación de las condiciones de parcelación, edificación, implantación de usos, etc. en el suelo no urbanizable, de conformidad con los criterios del planeamiento territorial y la legislación vigente que desarrollan y complementan lo hasta ahora determinado en las NNSS.

La consecución del objetivo de tratar esas realidades y elementos en condiciones adecuadas para su preservación y/o mejora justifica, entre otros extremos, la identificación y delimitación de los espacios y elementos que han de ser objeto de la debida y particular atención con ese fin. Cabe diferenciar a ese respecto, como mínimo, tres tipos de situaciones diversas.

- En la primera de ellas se encuentran los espacios y elementos de singular valor e interés que, de acuerdo con decisiones adoptadas e incluidas en disposiciones legales vigentes de rango normativo superior a este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes, deben ser preservados en sus condiciones naturales.
- En la segunda, otros espacios y elementos de interés que, bien por su singular valor, bien por su función en el conjunto del medio natural, deban ser preservados en sus condiciones naturales, e identificados con ese fin por este mismo Plan General y/o por el planeamiento a promover en su desarrollo.
- En la tercera y última de las citadas situaciones se encuentran los espacios afectados por objetivos de corrección o mejora de la situación actual.

La determinación de las condiciones de tratamiento se instrumentaliza mediante, como mínimo, la suma de las medidas resultantes de dos tipos de mecanismos complementarios que se indican a continuación.

- Por un lado, la clasificación del suelo no urbanizable acorde con los criterios de categorización establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y planeamientos territoriales parciales y sectoriales.
- Por otro, la complementación de dicha categorización con la identificación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y la determinación de las correspondientes pautas de regulación de los mismos que se tratan en capítulo aparte.

5.4.2 DELIMITACIÓN

Se han definido las siguientes:

ESPECIAL PROTECCIÓN (EP)

Se aplica a todos aquellos elementos especialmente valiosos desde el punto de vista ecológico, cultural o paisajista: áreas que desempeñen un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos, o que alberguen poblaciones bióticas catalogadas como amenazadas, endémicas o que requieran protección especial; hábitats naturales en buen estado de conservación amenazados o singulares; paisajes o elementos naturales que por su belleza, rareza o valor cultural sean de interés para su conservación.

Esta categoría hace referencia a los bosques autóctonos, áreas de roquedo y complejos fluviales bien conservados. En el municipio de Okondo estas zonas son escasas (4.232 m²; 14% de la superficie municipal) y se sitúan dispersas, a lo largo de todo el término municipal. Algunas de ellas, se encuentran relativamente próximas a los núcleos rurales.

PASTOS MONTANOS (PM)

Corresponden a pastizales y suelos no forestales de montaña. Su presencia se limita a unas manchas localizadas en el extremo norte del territorio (1.525 m²; 5% del territorio de Okondo).

FORESTAL (F)

En esta categoría se incluyen las zonas que por su uso actual o vocación, presentan orientación hacia el uso forestal.

El término de Okondo se compone, en su mayor parte, de terreno forestal (20.481 m²; 67,8% de la superficie municipal), situado circundante a los núcleos poblacionales y/o a los suelos de categoría "Agroganadera y Campiña".

AGROGANADERA Y CAMPIÑA, SUELO RURAL DE TRANSICIÓN (AGT) Y AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA, SUELO DE ALTO VALOR ESTRATÉGICO (AGAVE)

Son suelos aptos para las actividades agrarias y ganaderas. Corresponde a los ámbitos que actualmente están destinados a actividades agroganaderas o que por sus características son aptos para acoger actividades de este tipo.

En Okondo, estos terrenos se presentan colindantes al suelo urbano, entre éste y el suelo de carácter forestal; también son especialmente abundantes en la mitad norte del municipio. En total abarcan unos 3.557 m² (11,8% del municipio).

NÚCLEOS RURALES

Son los suelos que de acuerdo con la legislación vigente han sido considerados como Núcleos Rurales. Se han determinado dos en el municipio de Okondo; barrio de Aretxaga y barrio de Ugalde.

PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Son los suelos que corresponden a los cauces de los cursos de agua existentes, así como a las zonas de dominio público inmediatas. Corresponde con los cursos fluviales y suelos afectados por el Plan Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAP.

5.4.3 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Para establecer el régimen de protección de las zonas rurales se proyecta una matriz de doble entrada con un desarrollo pormenorizado de los usos y actividades, diferenciando entre el desarrollo de la propia actividad y la eventualidad de construcciones y edificaciones.

El régimen se establece a través de tres figuras:

- Permitido (P): Corresponde con los usos facultados con carácter general.
- Admisible (A): Corresponde con los usos tolerados no propios de la zona donde se sitúan. En general deberán ser autorizados por la administración competente.
- Prohibido (PRH): Aquellos no permitidos ni admitidos por considerarse que afectan negativamente a los principios y criterios de ordenación de la zona rural concreta.

En los casos de actividades no expresamente establecidas se actuará mediante analogía.

ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL Y PASTOS MONTANOS

Régimen de compatibilidad de usos

Siendo los ámbitos medioambientalmente más sensibles y cualificados, el Plan General mediatizado por la carga normativa y procedimental que le viene derivada de instancias superiores, establece un régimen de compatibilidad de usos exigente y básicamente orientado a la conservación y preservación de los valores naturales, minimizando la acción antrópica, y cuando esta se asume, se sujeta a condiciones y medidas especiales. Concretamente interesa señalar las adoptadas para el caso en el que las actuaciones a realizar conlleven una pérdida o eliminación de las formaciones vegetales.

Con respecto al régimen de compatibilidad de usos propuesto, sus premisas más importantes son las siguientes:

En cuanto a los usos propios del ámbito rural:

Se incentiva especialmente los usos y actividades para la protección y preservación ambiental limitando la acción antrópica pues no se permiten modificaciones de la orografía, instalar cercas, quemar rastrojos y otros similares. No obstante, dentro de un entendimiento tradicional del medio natural en relación con las actividades agropecuarias y forestales se admiten el tránsito de ganado y pastoreo siempre y cuando se garantice la preservación de las masas vegetales, la orografía y no se perturbe los hábitats ni se altere la fisiografía natural.

De igual forma, son compatible usos y actividades de ocio y esparcimiento con la excepción de las actividades de acampada que se prohíben.

Con respecto a las explotaciones agropecuarias, se adopta el criterio de ceñir estas actividades a la Zona concreta definida para ello (Zona Agroganadera y Campiña), autorizando la continuidad de las ya existentes, pero estableciendo un régimen transitorio para la eliminación de las edificaciones que por motivo de este uso se sitúen en la Zona de Especial Protección. Como ya se comentó, en las parcelas vinculadas a las explotaciones agropecuarias incluidas en estas Zona, se mantienen como compatibles las actividades de pastoreo así como las explotaciones forestales con especies arbóreas autóctonas.

Finalmente, se prohíben con carácter general las actividades mineras y extractivas.

En cuanto a los usos residenciales:

De acuerdo con la Ley, se prohíbe la ubicación de nuevas viviendas en esta Zona.

En cuanto a los usos industriales y de transformación:

No se permiten en ningún caso.

En cuanto a los usos terciarios:

El Plan ha considerado compatibles las actividades de ocio y esparcimiento relacionadas con el turismo natural y el ecoturismo, flexibilizando los usos y actividades relacionados, en un intento de potenciar este sector como fuente alternativa de ingresos económicos y empleo para el Municipio.

En cuanto a los usos dotacionales:

Los usos dotacionales no son en general compatibles con la Zona.

FORESTAL

Régimen de compatibilidad de usos

La normativa del Plan General, siendo consciente de la necesaria interacción antrópica en estos suelos - muchos de ellos directamente implicados en explotaciones forestales o vinculados a las explotaciones agroganaderas, en un entendimiento de que la explotación económica del monte pasa por ser la mejor de las medidas para garantizar su conservación- no olvida la ineludible adopción de medidas para propiciar la conservación y recuperación del bosque autóctono, el restablecimiento de los suelos más degradados así como la recualificación general de las condiciones del medio natural.

Con respecto al régimen de compatibilidad de usos propuesto, sus premisas más importantes son las siguientes:

En cuanto a los usos propios del ámbito rural:

Interesa señalar especialmente la importancia que el Plan General da a las actuaciones de reforestación y recuperación de la cubierta forestal, poniendo un especial acento en aquellos suelos limítrofes con la Zona de Especial Protección donde se incentiva la repoblación con especies autóctonas similares.

De igual forma, el Plan General establece la necesaria reforestación de los suelos vacantes y que no se destinan a usos incompatibles con la cubierta arbórea.

De igual forma, son compatible usos y actividades de ocio y esparcimiento con la excepción de las actividades de acampada que se prohíben. También se prohíben las barbacoas, salvo en los lugares expresamente establecido para ello.

Con respecto a las explotaciones agropecuarias, se adopta el criterio de ceñir estas actividades a la Zona concreta definida para ello (Zona Agroganadera y Campiña), autorizando la continuidad de las ya existentes. Como ya se comentó, en las parcelas vinculadas a las explotaciones agropecuarias incluidas en estas Zona, se mantienen como compatibles las actividades de pastoreo así como las explotaciones forestales preferentemente con especies arbóreas autóctonas.

Finalmente, son compatibles las actividades mineras y extractivas en las condiciones que administrativamente se señalen.

En cuanto a los usos residenciales:

De acuerdo con la Ley, se prohíbe la ubicación de nuevas viviendas en esta Zona.

En cuanto a los usos industriales y de transformación:

No se permiten en ningún caso.

En cuanto a los usos terciarios:

El Plan General permite una compatibilidad mayor a la establecida para el caso de la Zona de Especial Protección. Así se consolidan las actividades actuales destinadas al hospedaje en general. En un ánimo de incentivar la puesta en marcha de actividades de ocio y esparcimiento relacionadas con el turismo natural y el ecoturismo, sector que tantas posibilidades ofrece al Municipio, se permite previa autorización administrativa, la ubicación de nuevos albergues y casas rurales así como de restaurantes y pequeños hostales aprovechando el patrimonio ya edificado (bordas, almacenes agrícolas, caseríos) y en especial

en las edificaciones residenciales como alternativa de usos permitido. Así, el Plan posibilita la reconversión de la edificación residencial actualmente existente y su reutilización en actividades más proclives a la naturaleza de la Zona.

En cuanto a los usos dotacionales:

Los usos equipamentales tienen diferente tratamiento según su naturaleza:

- Se autorizan previa declaración expresa de utilidad pública o interés social los usos docentes, cívico-cultural, sanitarios, religiosos y servicios públicos en las condiciones mencionadas en la normativa.
- En el caso de deportivas se permiten las instalaciones mínimas que requieren las actividades de turismo natural y ecoturismo, excursión y otras estimadas como compatibles por este Plan General.

En el caso del sistema de comunicaciones, previa declaración de interés y/o utilidad pública son compatibles la totalidad de los usos. En el caso del aparcamiento, se prohíben, autorizándose solamente la ubicación de pequeñas áreas para facilitar el acceso al territorio. En todo caso, no tendrán ningún tipo de edificación ni urbanización, permitiéndose obras de explanación y alineamiento del terreno.

AGROGANADERA Y CAMPIÑA

El Plan General, de acuerdo con la legislación vigente, asocia el concepto de “agroganadera y campiña” a supuestos que tienen que ver no solo con la actividad tradicional de las explotaciones agropecuarias, sino que lo interpreta de forma amplia recogiendo en él, también, los usos y actividades propios del desarrollo rural y que tienen que ver directamente con el entendimiento del territorio como sostén, generador y soporte para actividades económicas, siempre en estrecha sintonía con la conservación y preservación del medio ambiente natural.

Como es lógico, las propuestas que en este sentido se realizan y que tienen más que ver con los usos terciarios y dotacionales, como se verá más adelante, se incardinan adecuada y justificadamente en los preceptos de la legislación vigente sobre el régimen de usos y actividades en el suelo no urbanizable.

No obstante a lo dicho, y atendiendo concretamente a los supuestos de las explotaciones agroganaderas, el Plan General diferencia en su documentación gráfica los denominados **ámbitos de alto valor estratégico**. Se entiende por estos, aquellos que son considerados de alto interés desde una perspectiva estratégica para el sector agrario ganadero, de manera que su mantenimiento y preservación se considera lo principal. Por ello, la normativa vinculada el carácter de alto valor estratégico a aquellas explotaciones que de acuerdo con la legislación vigente pueden ser consideradas como prioritarias.

La normativa del Plan General establece una doble regulación diferenciando entre suelos agroganaderos que tienen las condiciones para ser considerados como de alto valor estratégico de aquellos que no la tienen -denominados suelos rurales de transición-, incentivando su vinculación a explotaciones agropecuarias prioritarias y/o en su defecto, a que se asimilen a las condiciones establecidas para las zonas forestales.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

En cuanto a los usos propios del ámbito rural:

Interesa señalar especialmente la importancia que el Plan General da a las actuaciones de reforestación y recuperación de la cubierta forestal, poniendo un especial acento en aquellos suelos limítrofes con la Zona de Especial Protección donde se incentiva la repoblación con especies autóctonas similares.

De igual forma, son compatibles usos y actividades de ocio y esparcimiento con la excepción de las actividades de acampada que se prohíben. También se prohíben las barbacoas, salvo en los lugares expresamente establecido para ello.

Con respecto a las explotaciones agropecuarias, se adopta el criterio de ceñir estas actividades a la Zona concreta definida para ello (Zona Agroganadera y Campiña), autorizando la continuidad de las ya existentes. Como ya se comentó, en las parcelas vinculadas a las explotaciones agropecuarias incluidas en estas Zona, se mantienen como compatibles las actividades de pastoreo así como las explotaciones forestales preferentemente con especies arbóreas autóctonas.

Finalmente, son compatibles las actividades mineras y extractivas a cielo abierto o subterráneas en las condiciones que administrativamente se señalen.

En cuanto a los usos residenciales:

De acuerdo con la Ley, se permiten en los casos expresamente establecidos.

En cuanto a los usos industriales y de transformación:

Se permiten vinculados a las explotaciones.

En cuanto a los usos terciarios dotacionales:

El régimen es similar al del forestal.

ZONA RURAL DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

De acuerdo con las DOT, el Plan General delimita las zonas rurales de protección de aguas superficiales..

La documentación gráfica del Plan General recoge los tramos de ríos y arroyos marcando una franja de protección general a ambos lados del cauce. La delimitación concreta de las líneas de deslinde, zonas de afección y retiros mínimos de la edificación que dependen del tipo de componente considerada se establecen en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco al que se remite con carácter general.

De igual forma, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por los citados márgenes y retiros mínimos será el establecido en el Plan Territorial Sectorial citado.

Por ello, la normativa del Plan General remite a estos documentos.

5.5 ZONAS DOTACIONALES

El apartado c del artículo 53 de la Ley del Suelo 2/2006 determina que le Plan debe diferenciar en la calificación global las zonas de uso público de las de uso privado. De acuerdo con lo expuesto, se han diferenciado las siguientes zonas de uso público;

- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Comunicaciones de carácter territorial.
- Sistema General o Local Estructurante de comunicaciones de carácter urbano.
- Sistema General de Infraestructuras y servicios.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Criterios generales y delimitación.

Se han definido los ámbitos eminentemente dotacionales. Conviene destacar la zona polideportiva existente situada en la ribera del río Izalde y el entorno de la Ikastola, centro de salud, escuela infantil situado en el núcleo urbano y la zona equipamental definida por la Iglesia, el frontón y la casa de Cultura.

Además se han clasificado los sistemas generales de equipamientos existentes en el territorio, tales como el cementerio o la Ermita de San Sebastián.

La normativa establece con carácter general, una edificabilidad de 0,5 m²/m²s en las parcelas equipamentales calificadas como sistema general. En el caso de equipamientos de titularidad privada, la atribución de esta edificabilidad deberá realizarse a través de la conformación de actuaciones de dotación.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Criterios generales y delimitación

Se han definido los ámbitos existentes de Sistemas Generales de espacios libres y los propuestos por el Plan, así como los sistemas locales de espacios libres estructurantes.

Los ámbitos generalmente, de espacios libres nuevos propuestos por el Plan se disponen en el entorno del río Izalde, arroyo de Mastondo y arroyo en el barrio de Irabien. También en la nueva zona dotacional creada en los nuevos desarrollos residenciales del S.A.U.R. 1, se mantiene la disposición de espacios libres.

Abre la posibilidad el Plan de usar y destinar estos espacios libres a usos varios de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.a) del Decreto 123/2012, de 30 de julio.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL

Criterios generales y delimitación.

Se han definido las carreteras de carácter territorial, A-3641 de Ibaguen a Sodupe, A-3632 de LLodio a Okondo, exceptuando a su paso por el núcleo urbano.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DE CARÁCTER URBANO

Criterios generales y delimitación.

Se han definido la carretera de carácter urbano, A-3641 de Ibaguen a Sodupe, a su paso por el núcleo urbano de Okondo. De igual forma, se indican los viales básicos urbanos con carácter general tanto existentes como propuestos que estructuran el modelo de ordenación propuesto.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Criterios generales y delimitación.

Se han determinado los ámbitos donde se sitúan suelos destinados a infraestructuras y servicios urbanos.

6. SISTEMAS GENERALES

6.1 DELIMITACIÓN Y CUANTIFICACIONES

6.1.1 CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR LEGAL DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El artículo 5 del Decreto 123/2012, de 3 de julio establece los parámetros mínimos en cuanto a la provisión de suelo en concepto de sistemas generales de espacios libres. Como ya se comentó en el capítulo correspondiente, el Plan General realiza una propuesta de sistemas generales que reformula la actual dotación, situando estos en lugares más adecuados para ello. La tabla adjunta recoge la calificación de sistemas generales que realiza el Plan, justificando su cumplimiento de acuerdo con el mencionado artículo:

Estándares dotación municipal:

Superficie por habitante (criterio para la cuantificación en suelo urbano consolidado): 5.775 m². (5 x 1155 habitantes)

Superficie por m²c de uso residencial (criterio para cuantificación en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado). 6.362 m² ((31.810/25)*5)

Estándar total de sistemas generales de espacios libres municipal: **12.137 m²**.

Reservas realizadas:

Superficie prevista por el Plan General: **12.951 m²** (SG-EL-08, SG-EL-09, SG-EL-10 y SG-EL-11).

7. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

7.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

7.1.1 ÁREAS EN SUELO URBANO

Salvando las determinaciones sobre desarrollo y gestión así como los instrumentos legales definidos para su delimitación, la ordenación del suelo urbano consolidado y no consolidado se realiza utilizando la misma sistemática. No obstante, el suelo urbano no consolidado, se regula a través de actuaciones de dotación e integradas.

De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 2/2006 el Plan General delimita las siguientes áreas:

- AR01 Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal),
- AR02 Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)
- AIN01 Polígono Zudubiarte

7.1.2 LA EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

La ejecución de la ordenación prevista en el suelo urbano consolidado se realiza con carácter general a través de actuaciones aisladas.

No obstante el Plan prevé básicamente por motivo de pequeñas correcciones en las alineaciones oficiales en el sistema de comunicaciones, de obtención de espacios libres, actuaciones de ejecución de dotaciones públicas que no se incluyen o adscriben a actuaciones integradas y que se obtendrán por expropiación.

Con carácter general, el suelo urbano consolidado se regula a partir de las determinaciones de uso y volumétricas establecidas en la calificación pormenorizada que se aplican a cada parcela urbana, o ámbito de ordenación de acuerdo con lo especificado en los planos de ordenación.

A los efectos de diferenciar la normativa a aplicar, se diferencian varios ámbitos donde se mantienen las condiciones de ordenación vigentes y que se interpretan como planeamiento remitido. Se denominan en la normativa particular como ámbitos consolidados (AC).

Los suelos urbanos consolidados no incluidos en los ámbitos consolidados, se regulan a través de la calificación pormenorizada establecida por el Plan General.

7.1.3 LA EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PARÁMETROS GENERALES

Los parámetros generales del suelo urbano no consolidado delimitado son los siguientes:

Uso residencial:

- Superficie clasificada: 49.225 m².
- Edificabilidad urbanística total: 21.269 m²c.
- Número de viviendas previstas: 71
- Número de viviendas de protección pública: 0 (0%)
- Número de viviendas libres: 71
- Densidad media: 12 viv/ha.

Uso industrial:

- Superficie clasificada: 11.270 m².
- Edificabilidad urbanística total: 9.980 m²c.

En el caso del suelo urbano no consolidado las actuaciones planteadas se encauzan por la vía de actuaciones integradas y de dotación. Se ordena pormenorizadamente no remitiéndose ningún ámbito a plan especial de acuerdo con el artículo 70 de la Ley 2/2006 o planes especiales de renovación urbana (artículo 71 de la Ley 2/2006).

En el caso de las actuaciones de dotación, afectan exclusivamente a parcelas individuales con clasificación de suelo urbano en las NNSS que no están materializadas o en los casos en los que la sustitución de la edificación existente prevea un incremento de edificabilidad, y que independientemente de la liberalización de la carga dotacional precisan además obras complementarias de urbanización.

Las actuaciones integradas pretenden el acabado formal de la trama urbano o la incorporación de nuevos ámbitos a ellas.

Se desarrollan a través de proyecto de reparcelación que fije definitivamente las parcelas privativas y las de cesión, si procede.

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD MEDIA

Solo para el caso de un área es preciso el cálculo de la edificabilidad media a los efectos del artículo 144 de la Ley 2/2006. En el resto no se establecen actuaciones integradas por lo que no es de aplicación el mencionado artículo.

- AR01 Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal). Edificabilidad media: 0,8468 m²t/m²s.

7.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE LA LEY 2/2006

7.2.1 LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA. ARTÍCULO 77

ÁMBITOS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

De acuerdo con el punto 1, del art. 77, la edificabilidad máxima de aquellas Áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, no podrán superar la aplicación del índice de **2,30 m² m²t/m²s** a la superficie del Área, sin

computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

De igual forma, el punto 4, del art. 77, la edificabilidad mínima de aquellas áreas de suelo urbano no consolidado ya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, no podrán superar la aplicación del índice de 0,4 m²/m²s de suelo por m² de techo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales, pudiendo llegar **hasta 0,25 m²/m²s** en aquellos municipios no obligados a reservar suelo para vivienda protegida, como es el caso. En consecuencia, a los efectos del cumplimiento del precepto, tomamos este último.

ÁREAS RESIDENCIALES

Solo en el caso del área AR01 se precisa la justificación de este parámetro que se indica en la tabla adjunta. En el caso de de la AR02 no se han previsto actuaciones integradas.

Área	Calificación global	Superficie del área sin sistemas generales y suelo afectado por normativa sectorial	Edificabilidad urbanística MAXIMA permitida Índice de 2,30 (m2t)	Edificabilidad urbanística MÍNIMA permitida Índice de 0,25 (m2t)	Edificabilidad urbanística sobre rasante propuesta por el PG (m2t)	Índice resultante (m2t/m2s)
AR01	Residencial	31.105	71.542	7.776	9.714	0,31

ÁREAS Y SECTORES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

De acuerdo con el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, en el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominantemente industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos el 30% de la superficie total del área o sector.

Así, en el caso del área AIN01, el área edificada ocupa más del 30%.

7.2.2 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (ARTÍCULO 79)

INTRODUCCIÓN

Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales es de aplicación el artículo 6, 7 y 8 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Sobre ello, se adoptan varios criterios a tener en cuenta:

- Por un lado, tiene criterio de prelación principal las reservas de suelo realmente previstas y dispuestas expresamente en la ordenación sea por inclusión, adscripción al ámbito de ejecución o traslado. La compensación tiene carácter subsidiario y se aplica en aquellos casos previstos en el artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio.
- En las actuaciones integradas se delimita gráfica y cuantitativamente las reservas realizadas.
- En las actuaciones de dotación, dada la especialidad de sus características, condiciones, disposición de las parcelas y objetivos que se pretenden, resulta en la mayor parte de los casos de difícil o imposible cumplimiento en la propia parcela, por lo que se establece su adquisición mediante traslado y sobre todo compensación.
- En cuanto a la cuantía de las reservas a realizar, puede suceder varias posibilidades, pero en todo caso, se cumple el estándar a nivel de Área.

- Que se prevea menos superficie que la resultante de aplicar particularmente el módulo previsto en la legislación vigente al ámbito considerado (actuación integrada o de dotación).
- Que se prevea más superficie que la resultante de aplicar particularmente el módulo previsto en la legislación vigente al ámbito considerado (actuación integrada o de dotación).
- En el caso de las actuaciones de dotación, cuando la ordenación urbanística gráfica no prevé expresamente ninguna reserva, se aplica con carácter general el criterio de dotar la reserva mínima resultante de aplicar el estándar de forma individualizada.

Las tablas adjuntas acreditan el cumplimiento de los parámetros mínimos establecidos en la legislación vigente de acuerdo a cada criterio particular:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Área: AR01. Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Superficie de suelo urbano no consolidado	
Superficie de actuaciones integradas (m ²)	33.444
Superficie de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (m ²)	11.603
TOTAL (m²)	45.047

AR01. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN						
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de zonas verdes y espacios libres						
Nombre de actuación			estándar	reserva realizada	Denominación	forma de adquisición
			(m ²)	(m ²)		
AI01	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Norte	415	120	-	compensación
AI02	UE-01	Zudubiarte. Travesía a Polígono Industrial	1.138	1.125	SLE-EL-20	incluido
AI03	UE-01	Zudubiarte. Carretera de Llodio (parcela 2)	480	808	SLE-EL-22	incluido
AI04	UE-01	Irabien Centro	381	414	SLE-EL-18	incluido
AI05	UE-01	Irabien (parcela 21 y 296)	125	125	-	compensación
AI06	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Sur	729	729	SLE-EL-07	incluido
AI07	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Sur	402	511	SLE-EL-09	incluido
AI08	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Norte	1.146	448	SLE-EL-10	incluido
AI09	UE-01	Zudubiarte	200	341	SLE-EL-21	incluido
AD01		Irabien. Parcela 506	643	630	SLE-EL-19	incluido
AD02		Irabien. Parcela 573	132	132	-	compensación
AD03		Irabien. Parcela 572	134	134	-	compensación
AD04		Irabien. Parcela 22	414	300	SLE-EL-13	incluido
				613	SLE-EL-14	incluido
AD05		Irabien. Parcela 438	154	154	-	compensación
AD06		Irabien. Parcela 515	263	263	-	compensación
TOTAL			6.757	6.847		

Área: AR02. Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Superficie de suelo urbano no consolidado	

Superficie de actuaciones integradas (m ²)	-
Superficie de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (m ²)	4.178
TOTAL (m²)	4.178

AR02. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN					
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de zonas verdes y espacios libres					
Nombre de actuación		estándar (m ²)	reserva realizada (m ²)	Denominación	forma de adquisición
AD01	Núcleo de Jandiola (parcela 526)	416	242	SLE-EL-25	incluido
			421	SLE-EL-26	incluido
AD02	Núcleo de San Román (parcela 303)	211	100	-	compensación
TOTAL		627	763		

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Área: AIN01. Polígono Zudubiarte

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	industrial
Superficie de suelo urbano no consolidado	
Superficie de actuaciones integradas (m ²)	-
Superficie de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (m ²)	11.270
TOTAL (m²)	11.270

AIN01. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN					
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de zonas verdes y espacios libres					
Nombre de actuación		estándar (m ²)	reserva realizada (m ²)	Denominación	forma de adquisición
AD01	Carretera de Llodio (parcela 332)	434	455	SLE-EL-23	incluido
			629	SLE-EL-24	incluido
AD02	Polígono Zudubiarte (parcela 8)	242	242	SLE-EL-08	incluido
TOTAL		676	1.326		

DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Área: AR01. Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Edificabilidad urbanística sobre rasante	
Superficie de actuaciones integradas (m ² c)	9.714
Superficie de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (m ² c)	4.135
TOTAL (m²c)	13.849

AR01. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN								
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de dotaciones públicas locales								
Nombre de actuación			estándar (m ²) y(m ² c)		reserva realizada (m ²) y(m ² c)		Denominación	forma de adquisición
			en suelo	en techo	en suelo	en techo		
AI01	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Norte	180	180	482		SLE-GE-03	incluido
AI02	UE-01	Zudubiarte. Travesía a Poligono Industrial	480	480	100		-	compensación
AI03	UE-01	Zudubiarte. Carretera de Llodio (parcela 2)	208	208				
AI04	UE-01	Irabien Centro	166	166				
AI05	UE-01	Irabien (parcela 21 y 296)	47	47	47		-	compensación
AI06	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Sur	264	264	264		-	compensación
AI07	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Sur	136	136				
AI08	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Norte	380	380	1.892		SLE-GE-04	traslado
AI09	UE-01	Zudubiarte	82	82				
AD01		Irabien. Parcela 506	230	230	100		-	compensación
AD02		Irabien. Parcela 573	50	50	50		-	compensación
AD03		Irabien. Parcela 572	51	51	51		-	compensación
AD04		Irabien. Parcela 22	320	320				
AD05		Irabien. Parcela 438	76	76	76		-	compensación
AD06		Irabien. Parcela 515	100	100	100		-	compensación
TOTAL			2.770	2.770	3.162			

Área: AR02. Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Edificabilidad urbanística sobre rasante	
Superficie de actuaciones integradas (m ² c)	-
Superficie de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (m ² c)	1.000
TOTAL (m²c)	1.000

AR02. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN								
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de dotaciones públicas locales								
Nombre de actuación			estándar (m ²) y(m ² c)		reserva realizada (m ²) y(m ² c)		Denominación	forma de adquisición
			en suelo	en techo	en suelo	en techo		
AD01		Núcleo de Jandiola (parcela 526)	100	100				
AD02		Núcleo de San Román (parcela 303)	100	100	200		-	compensación
TOTAL			200	200	200			

APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN ESPACIO PRIVADO. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Haciendo referencia a la edificabilidad urbanística sobre rasante de uso residencial antes indicada, el parámetro de aparcamiento resulta de los siguiente:

Área: AR01. Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal)

AR01. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN				
Detalle de estándares y reservas particulares de aparcamiento				
Nombre de actuación			estándar	reserva realizada
			(número de plazas)	(número de plazas)
AI01	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Norte	13	15
AI02	UE-01	Zudubiarte. Travesía a Polígono Industrial	34	34
AI03	UE-01	Zudubiarte. Carretera de Llodio (parcela 2)	15	16
AI04	UE-01	Irabien Centro	12	12
AI05	UE-01	Irabien (parcela 21 y 296)	3	3
AI06	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Sur	18	20
AI07	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Sur	10	10
AI08	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Norte	27	27
AI09	UE-01	Zudubiarte	6	6
AD01		Irabien. Parcela 506	16	16
AD02		Irabien. Parcela 573	4	4
AD03		Irabien. Parcela 572	4	4
AD04		Irabien. Parcela 22	22	22
AD05		Irabien. Parcela 438	5	5
AD06		Irabien. Parcela 515	7	7
TOTAL			196	201

Área: AR02. Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)

AR02. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN				
Detalle de estándares y reservas particulares de aparcamiento				
Nombre de actuación			estándar	reserva realizada
			(número de plazas)	(número de plazas)
AD01		Núcleo de Jandiola (parcela 526)	7	7
AD02		Núcleo de San Román (parcela 303)	7	7
TOTAL			14	14

VEGETACIÓN. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Área: AR01. Núcleo principal y ámbitos de densidad media (Residencial núcleo principal)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Número de viviendas	67
Edificabilidad urbanística total	19.869

AR01. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN

Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de vegetación (árboles)					
Nombre de actuación			estándar número de árboles		Reserva número de árboles
			Por vivienda	por edificabilidad urbanística	
AI01	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Norte	5	13	15
AI02	UE-01	Zudubiarte. Travesía a Polígono Industrial	11	34	36
AI03	UE-01	Zudubiarte. Carretera de Llodio (parcela 2)	5	15	20
AI04	UE-01	Irabien Centro	3	11	20
AI05	UE-01	Irabien (parcela 21 y 296)	1	3	3
AI06	UE-01	Villachica. Avda Jose Pablo Ulibarri Sur	6	19	25
AI07	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Sur	3	10	15
AI08	UE-01	Villachica. Subida a Jandiola Norte	9	28	28
AI09	UE-01	Zudubiarte	1	5	5
AD01		Irabien. Parcela 506	4	16	16
AD02		Irabien. Parcela 573	1	4	4
AD03		Irabien. Parcela 572	1	4	4
AD04		Irabien. Parcela 22	14	24	24
AD05		Irabien. Parcela 438	1	6	6
AD06		Irabien. Parcela 515	2	7	7
TOTAL			67	199	228

Área: AR02. Asentamientos rurales y ámbitos de densidad baja (Residencial resto de núcleos)

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	residencial
Número de viviendas	4
Edificabilidad urbanística total	1.400

AR02. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN					
Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de vegetación (árboles)					
Nombre de actuación			estándar número de árboles		Reserva número de árboles
			Por vivienda	por edificabilidad urbanística	
AD01		Irabien. Parcela 506	2	7	7
AD02		Irabien. Parcela 573	2	7	7
TOTAL			4	14	14

VEGETACIÓN. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Área: AIN01. Polígono Zudubiarte

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁREA	
Uso global área (uso predominante)	industrial
Edificabilidad urbanística total (m ² c)	9.980

AR02. ACTUACIONES INTEGRADAS Y DE DOTACIÓN
--

Detalle de estándares y reservas particulares realizadas de vegetación (árboles)				
Nombre de actuación			estándar	Reserva
			número de árboles por edificabilidad urbanística	número de árboles
AD01		Carretera de Llodio (parcela 332)	51	51
AD02		Poligono Zudibiarte (parcela 8)	49	49
TOTAL			100	100

7.2.3 LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA. ARTÍCULO 77

ÁMBITOS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

De los tres sectores definidos, solo en el caso del área SR03 se ordena pormenorizadamente mediante la definición de actuaciones integradas. Los otros sectores residenciales quedan remitidos a su desarrollo mediante Plan Parcial, documento donde deberá acreditarse el cumplimiento de los parámetros del artículo 77 de la Ley 2/2006.

Sector	Calificación global	Superficie del área sin sistemas generales y suelo afectado por normativa sectorial	Edificabilidad urbanística MAXIMA permitida Índice de 2,30 (m2t)	Edificabilidad urbanística MÍNIMA permitida Índice de 0,25 (m2t)	Edificabilidad urbanística sobre rasante propuesta por el PG (m2t)	Índice resultante (m2t/m2s)
SR03	Residencial	8.613	19.810	2.153	7.424	0,86

ÁREAS Y SECTORES DE USO GLOBAL INDUSTRIAL

En el caso de los sectores SIN01 y SIN02 se ha remitido su desarrollo a Plan Parcial por lo que la disposición mencionada deberá ser acreditada en el mencionado documento.

8. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

8.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

8.1.1 PLANTEAMIENTO GLOBAL

Con carácter general el Plan General establece las determinaciones estructurantes remitiendo al planeamiento de desarrollo por la vía de los Planes Parciales la concreción de la ordenación pormenorizada.

Tan solo en el caso del ámbito SR 03 se concreta la ordenación pormenorizada.

Los parámetros generales del suelo urbanizable sectorizado son los siguientes:

Uso residencial:

- Superficie clasificada: 35.706 m².
- Edificabilidad urbanística total: 27.684 m²c.
- Número de viviendas previstas: 136
- Número de viviendas de protección pública: 82 (60%)
- Número de viviendas libres: 54
- Densidad media: 38 viv/ha.

Uso industrial:

- Superficie clasificada: 28.928 m².
- Edificabilidad urbanística total: 23.890 m²c.

8.1.2 DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 2/2006 el Plan General delimita 5 sectores que son los siguientes:

- Calificación global residencial
 - Sector SR 01 Villachica Sur.
 - Sector SR 02 Villachica Centro
 - Sector SR 03 Irabien Sur
- Calificación actividad económica
 - SIN01 Ampliación polígono de Bazauri
 - SIN02 Ampliación Polígono Zudubiarte

A los efectos de la ejecución urbanística la edificabilidad media de cada sector es la siguiente:

- Calificación global residencial
 - Sector SR 01: 0,7276 m²/m²s.
 - Sector SR 02: 0,7259 m²/m²s.
 - Sector SR 03: 0,9186 m²/m²s.
- Calificación actividad económica
 - SI 01: 0,3470 m²/m²s.
 - SI 02: 0,3118 m²/m²s.

8.1.3 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 2/2006 el Plan General delimita 1 ámbito, que es el siguiente:

- Calificación global residencial:
 - Ámbito No Sectorizado NSR 01

8.1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

SECTOR SR01 Y SR02

Situación y límites del sector.

Los sectores se sitúa en el ámbito sur del núcleo urbano principal. El sector limita al este con el cauce del río Izalde y al norte y sur con los llanos que conforman el valle en el encuentro con el río Izalde.

La definición de los límites responde a criterios concretos y medibles. El límite con el río Izalde responde a los límites de las parcelas privadas con los terrenos de dominio público del cauce del río. Los límites norte y sur del sector se ajustan al parcelario existente, conformando ámbitos compactos para el desarrollo del extremo sur del núcleo urbano, evitando espacios residuales y permitiendo unificar el diseño estructurante.

El límite oeste, se ajusta a los límites entre la parcela privada y la carretera A-3641. El límite se ajusta a la zona equipamental definida por la Iglesia, el frontón y la Casa de Cultura, ajustándose a las zonas urbanizadas convenientemente y que no requieren un tratamiento más adecuado.

Criterios generales para la definición del Sector

Se propone crear una estructura urbana que contribuya a mejorar y reforzar la actividad urbana y social del entorno de la Iglesia, Frontón y Casa de Cultura.

Además, se pretende reconsiderar el papel que ha de otorgarse en el caso de Okondo a los cauces naturales, motivo por el que se ocuparán los terrenos hasta el cauce del río Izalde. De esta manera, se propone incluir en el propio Sector un Sistema General de Espacios Libres en la margen oeste del río, y otro adscrito al Sector en el margen este.

No obstante, la carga dotacional equipamental y de servicios se apoyará en el entorno de los edificios públicos actuales, de tal modo que con la densidad de viviendas propuesta se cree un entorno urbano propio, que sea capaz de garantizar la existencia de una diversidad de usos que doten a este ámbito de unas características que no se dan en el núcleo urbano existente.

En segundo término, y apoyado en otros ámbitos intermedios, se pretende conectar el entorno de la Iglesia con la Avenida José Pablo Ulibarri, mediante un viario de carácter estructurante.

Elementos de ordenación urbana

La ordenación urbana pormenorizada del Sector queda remitida a la redacción de un Plan Parcial. No obstante, el Plan indica aspectos de la ordenación que se consideran estructurantes.

En primer lugar, se define un vial rodado que conecta la carretera A-3641 con la Av. José Pablo Ulibarri. Su definición responde a un criterio de ordenación en el cuál este vial actúa como eje vertebrador de los sectores y delimita 2 ámbitos en los que se puede desarrollar la ordenación pormenorizada residencial dotando de estructura al núcleo urbano.

En segundo lugar, se define el ámbito donde se situarán los espacios libres relativos a la cesión Sistemas Generales de Espacios Libres. Los espacios libres deberán disponerse de forma paralela al cauce del río y acompañando al límite sur del sector. La disposición pretende integrar la ribera del río a la red de espacios libres, cumpliendo esta dotación 2 funciones complementarias, el respeto por los valores medioambientales que posee actualmente la ribera del río Izalde y la capacidad de generar un espacio público cuyo uso se asocia a los valores medioambientales citados anteriormente. Se considera la adscripción de Sistema General de Espacio Libre en el margen este del río Izalde.

Por último y en relación a los Sistemas Locales Estructurantes equipamentales, se dispone una dotación equipamental en el contacto del sector con la vía A-3641.

Usos y tipologías

El uso característico es el residencial, si bien las tipologías propuestas son diversas. Se propone una combinación de viviendas colectivas libres y de viviendas protegidas. La combinación de tipologías permite que se produzca una diversidad que asuma la aparición de nuevos usos terciarios en planta baja que doten al núcleo urbano de actividades complementarias a la residencial.

Los datos específicos se pueden consultar en la Ficha específica del ámbito contenida en la Normativa Particular.

SECTOR SR 03

Situación y límites del sector

El sector se sitúa en el Barrio de Irabien, al este de la carretera A-3641. El sector ocupa los terrenos colindantes al anterior SAUR I, ya desarrollado.

La definición de los límites del sector responde a criterios concretos y medibles. Al sur, el citado desarrollo SAUR I, de uso residencial vivienda colectiva. Al norte, nuevos ámbitos de desarrollo. Al este, la trama urbana existente, en base a viviendas unifamiliares. Al oeste, Suelo No Urbanizable.

Criterios generales para la definición del Sector

El sector continúa la lógica urbana iniciada con el desarrollo residencial realizado por el SAUR-1, y sirve como inicio de conexión de este ámbito con el noreste del municipio, con una estructura viaria alternativa a la carretera A-3641, cuyo uso sea más adecuado a los desplazamientos urbanos.

Elementos de ordenación urbana

La ordenación urbana pormenorizada del Sector se define en el presente documento de Plan General, debido a lo reducido del ámbito. Se proponen sendos bloques residenciales a ambos lados del Sistema Viario, si bien se plantea la disposición de la reserva de Espacio Libre en el ámbito de conexión entre ambos.

A su vez, se plantea la creación de un pequeño vial de conexión directa de elemento rotonda del SAUR-1 con la carretera A-3641, a través del tejido residencial existente, al que se adapta.

El número de viviendas propuesto es ambicioso, un total de 94, de las cuales 48 están en régimen de protección, ya que se propone continuar con la tipología existente en el S.A.U.R-1, el resto se proponen en tipologías de baja densidad.

USOS Y TIPOLOGÍAS

El uso característico es el residencial, mediante vivienda colectiva de protección.

Los datos específicos se pueden consultar en la Ficha específica del ámbito contenida en la Normativa Particular.

Sector SI01

Situación y límites del Sector

El Sector se sitúa en la margen derecha de la carretera A-3632 dirección Okondo-LLodio, entre el barrio de Zudibiarte y el barrio de Arechaga.

Limita al oeste con el polígono industrial existente, al norte con la carretera A-3632, al sur con el cauce del Arroyo Ubalse. Por último, el límite este se ajusta al de la parcela 110, ya que la parcela 128 cuenta con un bosque autóctono que conviene preservar.

Elementos de ordenación urbana

La ordenación urbana pormenorizada del Sector queda remitida a la redacción del Plan Parcial. No obstante, el Plan indica aspectos de la ordenación que se consideran estructurantes.

Se propone la ubicación de los espacios libres en el entorno de Arroyo de Ubalse, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente.

Los datos específicos se pueden consultar en la Ficha específica del ámbito contenida en la Normativa Particular.

SECTOR S-I02

Situación y límites del Sector

El Sector se ubica en el espacio existente que delimitan, al este, los ámbitos residenciales de nueva creación en el barrio de Irabien, como prolongación del SAUR-1 ya desarrollado; y al oeste, el tejido industrial existente.

Su límite sur se prolonga hasta el arroyo de Mastontodo, y al norte, al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado industrial, redelimitado, ya previsto en el anterior planeamiento.

Elementos de ordenación urbana

La ordenación urbana pormenorizada del Sector queda remitida a la redacción del Plan Parcial. No obstante, el Plan indica aspectos de la ordenación que se consideran estructurantes.

Se propone la ubicación de los espacios libres en el entorno del Arroyo de Mastontodo, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente.

Los datos específicos se pueden consultar en la Ficha específica del ámbito contenida en la Normativa Particular.

8.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE LA LEY 2/2006

8.2.1 ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (ARTÍCULO 79)

SECTORES RESIDENCIALES

Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales es de aplicación el artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. El cumplimiento de lo preceptuado en la Ley se especifica en las siguientes tablas:

Sector SR01 (Villachica Sur)

<i>Sistemas locales</i>	Dotación	estándar m ²	reserva m ²
	*Dotaciones públicas total (m ²)	3.150	3.150
	*Zonas verdes y espacio libre (m ²)	1.814	1.814
	Arbolado	55	55
	Aparcamiento		
		En parcela privada	100
		Mínimo en espacio público	43
	Equipamiento privado	-	-

Sector SR02 (Villachica Centro)

<i>Sistemas locales</i>	Dotación	estándar m ²	reserva m ²
	*Dotaciones públicas total (m ²)	2.244	2.244
	*Zonas verdes y espacio libre (m ²)	1.343	1.343
	Arbolado	41	50
	Aparcamiento		
		En parcela privada	71
		Mínimo en espacio público	31
	Equipamiento privado	-	-

Sector SR03 (Irabien Sur)

<i>Sistemas locales</i>	Dotación	estándar m ²	reserva m ²
	*Dotaciones públicas total (m ²)	1.936	2.952
	*Zonas verdes y espacio libre (m ²)	1.292	2.776
	Arbolado	40	40
	Aparcamiento		
		En parcela privada	62
		Mínimo en espacio público	26
	Equipamiento privado	-	-

Sector SIN01 (Ampliación polígono de Bazauri)

<i>Sistemas locales</i>	Dotación	estándar m ²	reserva m ²
	*Dotaciones públicas total (m ²)	2.753	4.226
	*Zonas verdes y espacio libre (m ²)	1.376	4.226
	Arbolado	200	200

Sector SIN02 (Ampliación polígono Zudubiarte)

<i>Sistemas locales</i>	Dotación	estándar m ²	reserva m ²
	*Dotaciones públicas total (m ²)	719	952

	*Zonas verdes y espacio libre (m ²)	359	952
	Arbolado	39	40

9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

9.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

El artículo 56 de la Ley 2/2006 recoge los elementos y parámetros de ordenación urbanística que conforman la ordenación pormenorizada. Así, el Plan General, necesariamente debe establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, y potestativamente la del suelo urbanizable sectorizado en función de las circunstancias.

- Definición de los sistemas locales.
- Delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única.
- Determinación de actuaciones aisladas
- Edificabilidad física pormenorizada, relación de usos compatibles y sus porcentajes máximos.
- Establecimiento de los coeficientes de ponderación.
- Establecimiento de los elementos básicos para la construcción.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Identificación de las construcciones fuera de ordenación.
- Criterios para la redacción de estudios de detalle.
- Establecimiento de ordenación de la parcelación.
- Otras consideraciones que se consideren necesarias.

Para el caso que nos ocupa y con carácter general, en el suelo urbanizable la ordenación pormenorizada queda remitida a su desarrollo y concreción a través de los respectivos Planes Parciales.

En el caso del suelo urbano no consolidado, y según el criterio establecido por el Ayuntamiento de Okondo, determinados ámbitos quedan igualmente remitidos a la redacción de sus respectivos Planes Especiales para la concreción de su desarrollo pormenorizado.

9.1.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

La diversidad de tipos edificatorios existente en el Municipio, así como la convivencia de ámbitos residenciales de carácter rural o de segunda residencia, con ámbitos más urbanos hace necesaria una ordenación pormenorizada que descienda a la situación concreta de cada parcela.

Además de las tipologías residenciales, el suelo urbano cuenta con otros usos, de actividad industrial y dotacionales que deben regirse por criterios de ordenación distintos y en cuyo caso también hay que descender a niveles de concreción que den lugar a una ordenación lógica del suelo urbano.

En consecuencia, a los efectos de ordenación del suelo urbano se han distinguido las siguientes tipologías:

- Uso y tipologías residenciales:
 - Vivienda unifamiliar Aislada o Pareada

- Vivienda unifamiliar Adosada
- Vivienda Colectiva:
 - Tipo 1 (bloque compacto)
 - Tipo 2 (bloque lineal)
- Usos y tipologías de actividades económicas
 - Terciario
 - Industrial común
 - Industrial especial
 - Industrial (no edificable)
- Usos dotacionales
 - Sistema local de equipamiento
 - Sistema local de espacios libres
 - Sistema local de comunicaciones
 - Sistema local de infraestructuras y servicios urbanos

TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Vivienda colectiva

Esta tipología responde a la edificación que agrupa en un único volumen más de una vivienda. Debido a la gran diversidad respecto al tamaño de las parcelas, volumetría, usos en planta baja y condiciones estéticas, se propone la definición de determinaciones con carácter genérico que permitan el desarrollo de diferentes tipos edificatorios que garanticen una ordenación pormenorizada adecuada. Por lo tanto, agrupa a la totalidad de posibilidades edificatorias de vivienda colectiva, pudiendo desarrollarse mediante bloques lineales, compactos, etc.

A continuación se realiza una justificación de las determinaciones pormenorizadas establecidas a aquellas parcelas con viviendas de esta tipología y parcelas vacantes cuya calificación pormenorizada es ésta, realizando una diferenciación entre los diferentes tipos definidos en aquellos aspectos en que sea conveniente.

- Respecto a las dimensiones de la parcela:
 - Se establece una parcela mínima para nuevos desarrollos que deriva entre 250 y 700 m². En el caso de sustitución en parcelas consolidadas, la existente.
 - Se establece un frente mínimo al viario, de 10 ml.
 - Con la finalidad de evitar la disposición de parcelas de gran dimensión, se establece también una limitación de 50 metros de frente máximo a viario público.
- Respecto a la parcelación:
 - Se establece la limitación de 2000 m².
 - En el caso de las segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir las dimensiones de parcela mínima.
- Respecto a la ocupación de la parcela:
 - En el caso de la edificación consolidada, se considerará la actual. De esta manera, en caso de sustitución, podrá ocuparse una superficie similar equivalente.
 - La ocupación queda delimitada por las alineaciones establecidas tanto en planos, como en normativa particular, o con carácter general, el 50% de la parcela.
 - Se establecen fondos edificables máximos dependiendo de cada tipo, con el fin de garantizar unos volúmenes cuya escala sea acorde con el resto del núcleo urbano. En el caso del bloque compacto, se determina a partir de la semisuma de sus lados.
- Respecto a las alineaciones:

- Las alineaciones se ajustan a cada tipo. Conviene destacar que se establecen en planos atendiendo a la conservación de la estructura de ordenación realizada.
- Respecto a las condiciones volumétricas.
 - Se establece que la planta de la edificación debe ser rectangular con unas proporciones concretas, con el objetivo de garantizar su adecuación a las tipologías existentes y más tradicionales.
 - Se limita la longitud máxima de la fachada, con el fin de contener el volumen de la edificación para garantizar un respeto a la escala del núcleo urbano.
 - La altura permitida se encuentra acorde con las existentes y garantiza que el volumen no adquiera una dimensión que no se corresponda con la escala del núcleo urbano.
 - Las plantas permitidas se ajustan a cada tipología manteniendo el número de plantas existente, acorde con cada uno de los tipos.
- Respecto a las condiciones de constructivas y estéticas:
 - Se han regulado las condiciones estéticas de cada tipo en aquellos aspectos que las singularizan respecto a las otras.

El uso característico de esta tipología es el residencial, sus características hacen que sea muy difícil su coexistencia con otros usos en las plantas superiores por lo que aquellos usos compatibles se disponen en la planta baja.

- Respecto de los usos residenciales.
 - La tipología responde a un uso residencial concreto, por lo que no se permite otro tipo de uso salvo que se realice una modificación del planeamiento.
- Respecto de los usos productivos.
 - Se prohíbe cualquier uso productivo salvo el de almacén en la planta baja.
- Respecto de los usos terciarios:
 - Los usos terciarios (hostelería, oficina...) son asimilados ya que se considera que pueden funcionar ocupando una parcela completa pero no compatible con el uso residencial. Se consideran compatibles en planta baja en todos los tipos.
- Respecto de los usos dotacionales:
 - Los usos dotacionales (educativos, polivalentes...) son asimilados ya que se realiza la misma consideración que el apartado anterior. Se consideran compatibles en planta baja en todos los tipos.

Vivienda unifamiliar aislada o pareada

Esta tipología se caracteriza por tratarse de una vivienda unifamiliar asociada a una parcela de dimensión suficiente para disponer de espacio libre privado.

A continuación se comentan algunas de las determinaciones y parámetros adoptados por este Plan General.

- Respecto a las dimensiones de la parcela:
 - Como se ha descrito, la parcela asociada es de dimensión considerable, por lo que la parcela mínima propuesta es de 500 m², sin perjuicio de las parcelas existentes. En general, las parcelas existentes asociadas a esta tipología son mayores, pero conviene destacar que se está buscando una ocupación del suelo más racional, por lo que conviene establecer un parámetro inferior a la media de parcela mínima que minimice su impacto sobre el suelo.
 - Sin perjuicio de las parcelas existentes, se regula el frente mínimo de las parcelas a espacio público, ya que la falta de rigor en la ordenación ha dado lugar a parcelas de grandes dimensiones con contactos mínimos con el espacio público. El frente mínimo se fija en 12 metros en unifamiliar aislada y en 9 metros en bifamiliar.

- Respecto a la parcelación:
 - La existencia de grandes parcelas podría dar lugar a una segregación de las parcelas que pueda llegar a desvirtuar las condiciones de la tipología, por lo que se han limitado las segregaciones de las parcelas, como máximo a dos unidades. En todo caso, las parcelas resultantes deberán cumplir de manera independiente la dimensión mínima de parcela.
 - En relación a las agregaciones, la parcela resultante no podrá superar los 2.000 m², con la finalidad de que pocas parcelas monopolicen el suelo del municipio.
- Respecto a los retranqueos:
 - Con carácter general, se ha planteado una separación a linderos de 3 metros.
- Respecto a la superficie máxima ocupable de parcela:
 - Se han considerado dos situaciones:
 - Aquellas parcelas existentes, con superficie inferior a la mínima requerida, podrán ocupar hasta el 50% de la parcela, si es factible, teniendo en cuenta los retranqueos pertinentes.
 - Aquellas parcelas, con superficie superior a la mínima requerida, podrán ocupar hasta el 30% de la parcela.
- Respecto a la edificabilidad.
 - En el caso de la edificación existente, salvo las excepciones indicadas por fuera de ordenación, se consolida la edificación. En el caso de las nuevas edificaciones en parcelas vacantes o sustitución de la existente se establece una edificabilidad que permite desarrollar una vivienda unifamiliar en condiciones adecuadas. Debido al tamaño de algunas parcelas se establece un máximo de edificabilidad (400 m²).
- Respecto a las condiciones volumétricas:
 - El número de plantas establecido es de S+PB+1+BC, que garantiza la ejecución de viviendas acordes con la tipología definida. No se establecen condiciones en cuanto a su configuración en planta, pero sí se determina una altura máxima de coronación.
- Respecto a las condiciones constructivas y estéticas:
 - Se han regulado las condiciones constructivas y estéticas que garanticen un mínima continuidad en las nuevas edificaciones de las características típicas de esta tipología en Okondo. Las condiciones no cercenan la capacidad de desarrollar un proyecto propio, sino que establecen unas condiciones mínimas en cuanto a los materiales, vuelos, etc. que garanticen una unidad formal en el conjunto del núcleo urbano.

El uso característico de esta tipología es el residencial, no por ello sus características hacen que permita unos usos complementarios que le dotan gran de una versatilidad y que deben ser regulados, ya que por las dimensiones de la edificación puede albergar usos poco adecuados.

- Respecto de los usos residenciales.
 - La tipología responde a un uso residencial concreto, por lo que no se permite otro tipo de uso salvo que se realice una modificación del planeamiento.
 - Como característico se asumen el uso de txoko, bodega y todos aquellos usos complementarios al residencial propios de la tipología.
- Respecto de los usos productivos.
 - Las dimensiones de la parcela, y de la edificación puede dar lugar a que el volumen pueda albergar usos no adecuados; de acuerdo con lo expuesto se considera compatible con el uso característico el almacén asociado a la vivienda.
- Respecto de los usos terciarios:
 - Los usos terciarios (hostelería, oficina...) son compatibles y asimilados ya que se pretende facilitar la creación de actividad en el núcleo urbano, y las edificaciones de esta tipología pueden albergar usos terciarios sin desvirtuar su condición.

- Respecto de los usos dotacionales:
 - Los usos dotacionales (educativos, polivalentes...) son compatibles y asimilados ya que se pretende facilitar la creación de actividad en el núcleo urbano, y las edificaciones de esta tipología pueden albergar usos terciarios sin desvirtuar su condición.

Vivienda unifamiliar adosada

A continuación se realiza una justificación de las determinaciones pormenorizadas más relevantes establecidas a aquellas parcelas con viviendas de esta tipología, cuya calificación pormenorizada es ésta.

- Respecto a las dimensiones de la parcela:
 - En el caso de las nuevas parcelas, se establece con carácter general una parcela mínima de 300 m², ya que las características de esta tipología requieren una planta mínima que permita la construcción de viviendas adecuadas.
 - Aquellas parcelas que por sus características tienen viviendas de esta tipología y el tamaño de la parcela es menor, consolidan su superficie.
 - Sin perjuicio de las parcelas existentes, se regula el frente mínimo de las parcelas a espacio público. Se establece un mínimo de 6,5 metros que permite unas viviendas cuyo frente garantice el desarrollo correcto de una vivienda, evitando parcelas excesivamente estrechas.
- Respecto a la parcelación:
 - No se permiten agregaciones, por innecesarias para su funcionalidad.
 - No se permiten segregaciones, por innecesarias para su funcionalidad, ya que se podría producir un aumento excesivo de viviendas traducido en una pérdida de condiciones óptimas de habitabilidad a favor de un aprovechamiento económico mayor.
- Respecto a la ocupación de la parcela.
 - Se ha establecido un porcentaje máximo de ocupación de la parcela que permita un espacio libre en la parcela, el 70% de la misma, evitando su ocupación completa.
- Respecto a las alineaciones:
 - La posición de la edificación en la parcela se considera libre.
- Respecto a la edificabilidad.
 - Aquellas edificaciones que superen la edificabilidad establecida consolidan la misma.
 - En el caso de las nuevas edificaciones en parcelas vacantes o sustitución de la existente se establece una edificabilidad que deriva de la aplicación de los parámetros de ocupación de parcela (alineaciones constructivas máximas y fondo, en su caso) y altura de la edificación permitida, hasta un máximo de 250 m² de vivienda construida.
 - Respecto a las condiciones volumétricas:
 - El número de plantas establecido es de S+PB+1+BC, que garantiza la ejecución de viviendas acordes con la tipología definida.
 - Se establece un fondo máximo de 15 metros, con esta limitación se pretende garantizar un desarrollo adecuado de la vivienda además de no generar edificaciones que entren en conflicto con las edificaciones existentes en el núcleo urbano.
- Respecto a las condiciones constructivas y estéticas:
 - Se han regulado las condiciones constructivas y estéticas que garanticen un mínima continuidad en las nuevas edificaciones de las características típicas de esta tipología en Okondo. Las condiciones no cercenan la capacidad de desarrollar un proyecto propio, sino que establecen unas condiciones mínimas en cuanto a los materiales, vuelos, etc. que garanticen una unidad formal en el conjunto del núcleo urbano.

El uso característico de esta tipología es el residencial, sus características hacen que sea muy difícil su coexistencia con otros usos sin cercenar la funcionalidad de la vivienda o del uso implantado.

- Respecto de los usos residenciales.
 - La tipología responde a un uso residencial concreto, por lo que no se permite otro tipo de uso salvo que se realice una modificación del planeamiento.
 - Como característico se asumen el uso de txoko, bodega y todos aquellos usos complementarios al residencial propios de la tipología.
- Respecto de los usos productivos.
 - Se prohíbe cualquier uso productivo ya que la tipología no se adecua a este tipo de actividad. No solo por la dificultad de encajar funcionalmente estos usos sino también por la propia característica de residencia colectiva horizontal adosada que daría lugar a situaciones poco adecuadas para el desarrollo de la vida doméstica.
- Respecto de los usos terciarios:
 - Los usos terciarios (hostelería, oficina...) son asimilados ya que se considera que pueden funcionar ocupando una parcela completa pero no compatible con el uso residencial.
- Respecto de los usos dotacionales:
 - Los usos dotacionales (educativos, polivalentes...) son asimilados ya que se realiza la misma consideración que el apartado anterior.

TIPOLOGÍAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Industrial

El tipo de edificación responde a unos parámetros muy concretos y tasados. Se plantean edificaciones adosadas lateralmente, de gran fondo y con un frente a espacio público que permite el acceso de mercancías.

- Respecto a las dimensiones de la parcela:
 - Se establece una dimensión mínima dependiendo de la tipología, que garantice una edificación adecuada que permita que las actividades propuestas se desarrollen con eficacia.
 - Se establece frente mínimo que garantiza un tipo de nave industrial que permita una multiplicidad de usos, además de generar unos ritmos adecuados en la conformación formal de los conjuntos de naves.
- Respecto a la parcelación:
 - No se permiten agregaciones, ya que se puede dar lugar a permitir actividades industriales que precisan de una tipología distinta y que deberían instalarse en otros ámbitos.
 - Se permiten la segregación, ya que cumpliendo las determinaciones establecidas, no se alteran las condiciones características de la tipología.
- Respecto a la ocupación de la parcela:
 - Se establece un porcentaje de ocupación máxima que permita liberar una mínima superficie de la parcela para el estacionamiento de vehículos y estacionamiento de mercancías de forma momentánea.
 - No se establecen fondos máximos ya una de las características de esta tipología es tener un gran fondo que suele ser coincidente con el límite de la parcela o con la alineación máxima establecida.
- Respecto a las alineaciones:
 - Se establecen alineaciones máximas respecto a la alineación oficial y a los lindes de la parcela, con excepciones en los lindes que se adosen a otra parcela con la misma calificación, en los que se podrán adosar a la edificación.
- Respecto a la edificabilidad:
 - Queda establecida por la ocupación de la parcela, la altura y las alineaciones determinadas,

garantizando una flexibilidad propia de los usos que desarrolla.

- Respecto a las condiciones volumétricas:
 - Se establecen limitaciones a la altura máxima, pero no al resto de determinaciones en aras de garantizar una flexibilidad en la configuración de la edificación.
- Respecto a las condiciones constructivas y estéticas:
 - No se establecen, salvo indicaciones hacia soluciones que garanticen una calidad estética.

El uso característico de esta tipología es el industrial por sus características hace que no se pueda asociar a usos residenciales o usos dotacionales, si bien se establece una excepción en el uso dotacional docente, orientado a la posibilidad de la demanda de espacios para impartir cursos de formación y actividades asociadas a la actividad industrial.

Los usos terciarios son compatibles, derivados de la actividad industrial que se realiza, salvo aquellos dedicados a alojamiento de personas, tales como hoteles, ya que se considera que su implantación debe realizarse en otras tipologías.

Terciario

A continuación se realiza una justificación de las determinaciones pormenorizadas más relevantes establecidas a aquellas parcelas susceptibles de ser objeto de calificación con esta tipología, cuya calificación pormenorizada es ésta.

- Respecto a las dimensiones de la parcela:
 - En el caso de las nuevas parcelas, se establece con carácter general una parcela mínima de 300 m².
 - Sin perjuicio de las parcelas existentes, se regula el frente mínimo de las parcelas a espacio público. Se establece un mínimo de 10 metros.
- Respecto a la parcelación:
 - Las agregaciones quedar permitidas, si bien se fija una superficie máxima de 1.500 m².
 - En el caso de segregaciones, se garantizará que las parcelas resultantes tengan como mínimo La superficie de la parcela mínima.
- Respecto a la ocupación de la parcela.
 - Se ha establecido un porcentaje máximo de ocupación de la parcela que permita un espacio libre en la parcela, el 70% de la misma, evitando su ocupación completa.
- Respecto a las alineaciones:
 - La posición de la edificación en la parcela se considera libre, si bien se establece un retranqueo mínimo de 3 metros, con carácter general, que puede verse incrementado en función de la anchura del viario o espacio público al que la parcela de frente.
- Respecto a la edificabilidad.
 - Aquellas edificaciones que superen la edificabilidad establecida consolidan la misma.
 - En el caso de las nuevas edificaciones en parcelas vacantes o sustitución de la existente se establece una edificabilidad que deriva de la aplicación de los parámetros de ocupación de parcela (alineaciones constructivas máximas y fondo, en su caso) y altura de la edificación permitida.
 - Respecto a las condiciones volumétricas:
- Respecto a las condiciones constructivas y estéticas:
 - Debido a la singularidad de las actividades, no se han establecido condiciones específicas significativas.
- El uso característico de esta tipología es el terciario-servicios (comercio, hostelería, etc.). Se considera que, por sus características, se hace que sea muy difícil su coexistencia con otros usos.

- Respecto de los usos residenciales.
 - Se prohíbe cualquier uso residencial ya que la tipología no se adecua a este tipo de actividad. No solo por la dificultad de encajar funcionalmente estos usos sino también por la propia característica del uso característico y la dificultad para su compatibilidad..
- Respecto de los usos productivos.
 - Se prohíbe cualquier uso productivo ya que la tipología no se adecua a este tipo de actividad. No solo por la dificultad de encajar funcionalmente estos usos sino también por la propia característica del uso característico y la dificultad para su compatibilidad.
 - En todo caso, se considera compatible el uso de almacenamiento vinculado a la propia actividad terciaria.
- Respecto de los usos terciarios:
 - Se consideran característicos (comercial) o asimilados (oficina, hotelero, restauración).
- Respecto de los usos dotacionales:
 - Los usos dotacionales (educativos, polivalentes...) son compatibles (salvo excepciones) ya que se realiza la misma consideración que el apartado anterior.

9.1.2 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se calculan a partir de lo preceptuado por la legislación vigente.

De acuerdo con la legislación vigente, se han establecido para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los mismos coeficientes de homogeneización.

Se parte de que la legislación vigente no impone ningún método concreto para el cálculo de coeficientes. Por ello, y al objeto de acercarlos lo mayor posible a la realidad del mercado inmobiliario, para el caso que nos ocupa, se calculan estableciendo la relación proporcional entre los distintos valores del suelo urbanizado en función de las diferentes tipologías de edificación.

La fórmula utilizada para la determinación del valor del suelo urbanizado es la genérica de aplicación para el cálculo del valor residual:

Vv: Valor de venta

Vr: Valor de repercusión

$$Vr = (Vv - A \times Cc) / B$$

Cc: Coste de construcción

A: Coef. Sobre Cc (coste de construcción)

$$A = 1,3225 + 1,15Kc$$

Siendo Kc un coeficiente obtenido de los posibles gastos relativos al coste de construcción de los diversos tipos de edificación.

Gastos relativos al coste de construcción:

Honorarios, licencias y tasas, obra nueva, división horizontal y aranceles, gastos hipoteca, gastos de gestión y financieros e Impuesto de sociedades, etc.

B: Coeficiente sobre Vr.

$$B = 1.15 + 1.15Kr$$

Siendo Kr un coeficiente obtenido de los posibles gastos relativos al coste del suelo.

Gastos relativos al coste del suelo:

Aranceles ya actos jurídicos, contribución, plusvalía y tasas, división horizontal e hipoteca, gastos de gestión y financieros e impuesto de sociedades, etc.

El método de los valores residuales, se fundamenta en la definición de hipótesis referentes a ingresos y gastos de la promoción inmobiliaria prevista, para determinar por diferencia entre unos y otros, el valor residual que proporciona cada tipo de edificación.

Las hipótesis se refieren por un lado, a los ingresos previstos por las ventas del producto inmobiliario terminado. Por otro lado, deberán considerarse las hipótesis relativas a los costes necesarios para materializar las determinaciones de planeamiento, tanto de construcción, como de urbanización, y promoción, así como los beneficios previstos para los agentes que interviene en la operación y en su caso, los costes derivados de los edificios o instalaciones en situación fuera de ordenación.

En el caso de las viviendas con algún tipo de protección pública, se han tenido en cuenta las limitaciones legalmente establecidas respecto a la repercusión máxima de los costes del suelo, urbanización y precio de venta.

Para la fijación de los valores de venta y los costes de construcción se ha realizado una prospección utilizando como fuentes las siguientes:

- Prospección de mercado elaboradas a partir de los datos obtenidos de inmobiliarias, promotores que actúan en el municipio, consulta a sitios web especializados en la compraventa de inmuebles, así como los datos derivados de la práctica habitual en el proceso inmobiliario.
- Los datos sobre Catastro y gestión tributaria que se han podido manejar.

Una vez conocidos los diferentes valores, según sus usos y fijado como unidad el considerado más adecuado para servir de baremo para el cálculo del resto, se determinan estos mediante una sencilla regla de proporcionalidad.

Coef. Homologación= valor del suelo del uso determinado/valor del suelo fijado como unidad

De acuerdo con lo comentado, los coeficientes propuestos son los siguientes:

LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS DEFINIDOS PARA EL PLAN GENERAL SON LOS SIGUIENTES:

Uso y tipología	Coeficiente vuelo	Coeficiente subsuelo	Coeficiente suelo
VPO (Régimen General)	1,000	0,400	0,050
VPO (Régimen Especial)	0,754	0,347	0,050
VPT (Régimen Tasado)	1,665	0,466	0,100
VTM (Tasada Municipal)	1,665	0,466	0,100
Vivienda unifamiliar aislada	2,350	0,560	0,150
Vivienda unifamiliar adosada	2,050	0,540	0,150
Vivienda colectiva	1,670	0,470	0,100
Comercial	0,620	0,250	0,020
Terciario	0,600	0,250	0,050
Industrial	0,480	0,120	0,020
Equipamiento privado	0,550	0,120	0,050

Se toma como referencia única y concreta la tipología de vivienda de protección oficial de régimen general como referente general de comparación asignándole el coeficiente 1, aun cuando la citada tipología no se ordene en el correspondiente ámbito.

Siempre que se considere de forma justificada que los coeficientes no se adecuan a la realidad económico urbanística podrá procederse a su adecuación y/o actualización. Dicha tarea podrá acometerse a través de los documentos a promover a los efectos de su ejecución. En todo caso, no se podrá variar la edificabilidad urbanística, ni la edificabilidad media definida por el Plan General, salvo por los cauces legalmente establecidos.

10. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

10.1 PLANTEAMIENTO GENERAL Y REGULACIÓN

10.1.1 DETERMINACIÓN DE CONDICIONANTES

La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de otros elementos y realidades, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados o pueden ser indicados por el citado planeamiento municipal.

Así, en base a los trabajos de información y documentación elaborados, el Plan incorpora los siguientes Condicionantes:

- CS-01. Valores naturales reconocidos.
- CS-02. Itinerarios de interés.
- CS-03. Ámbitos de protección de aguas subterráneas.
- CS-04. Ámbitos de protección paisajística.
- CS-05. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- CS-06. Montes de utilidad Pública
- CS-07. Patrimonio Arqueológico.
- CS-08. Suelos potencialmente contaminados.
- CS-09. Áreas inundables.
- CS-10. Áreas de incidencia acústica.

10.1.2 PROPUESTA Y REGULACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

VALORES NATURALES RECONOCIDOS

Se incluyen en este condicionante las declaraciones singulares para la protección y preservación de determinados ámbitos como son los Hábitats de Interés y de vegetación singular.

Los suelos cuyos Condicionantes Superpuestos se han exceptuado de la aplicación de este régimen se regularán únicamente por la categoría de suelo correspondiente, por motivos tales como la

provisionalidad de dichos Condicionantes o la superficie que abarcan, que condicionaría de manera en exceso el desarrollo del municipio y las actividades que sustenta.

Los ámbitos implicados se grafían en el plano normativa sobre los Condicionantes Superpuestos.

ITINERARIOS DE INTERÉS

La documentación cartográfica del Plan General indica el trazado de los itinerarios así indicados que en el Plan quedan como sugerencia.

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Corresponde a los terrenos susceptibles de propiciar y favorecer la contaminación de las aguas subterráneas, así como los puntos específicos de captación de agua o emanación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este Condicionante será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas globales rústicas en las que se integren. La normativa establece limitaciones a determinados usos y actividades que por su propia naturaleza son susceptibles de producir contaminación directa o indirecta en las aguas subterráneas.

Los ámbitos implicados se grafían en el plano normativa sobre los Condicionantes Superpuestos.

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos ámbitos completándose con las siguientes determinaciones:

Las intervenciones de todo tipo que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes que se generen.

Los ámbitos implicados se grafían en el plano normativa sobre los Condicionantes Superpuestos.

ÁREAS EROSIONABLES O CON RIESGO DE EROSIÓN

En general se prohíben las excavaciones, canteras, desmontes orográficos y cualquier otro tipo de actuación que suponga una modificación de las condiciones materiales y orográficas de los ámbitos incluidos en este Condicionante.

Sí se permiten todas aquellas actuaciones que tengan por objeto evitar y/o minimizar los efectos de la erosión.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con las medidas correctoras y de prevención de la erosión.

Como criterio general de intervención, se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva que exista, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

Se remita a la norma Foral de aplicación.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En cuanto al régimen aplicable al suelo afectado por este condicionante, se estará por un lado a lo establecido en la legislación vigente y por otro a lo especificado en el documento de Normativa de Protección del Patrimonio Histórico de este Plan General

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Se aplicará lo establecido en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.

ÁREAS INUNDABLES

Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas) y planeamiento territorial vigente como es el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.

ÁREAS DE INCIDENCIA ACÚSTICA

Acompañando al Plan General se incorpora un estudio de incidencia acústica zonal con las medidas a adoptar correctoras y compensatorias que deberán ser tenidas en cuenta, especialmente en el caso de nuevas actuaciones.

10.1.3 REGULACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS Y VINCULACIÓN NORMATIVA

El establecimiento de los Condicionantes Superpuestos tiene como objeto incorporar a las determinaciones del Plan General un régimen complementario que se centra principalmente en la concreción de los usos y actividades permitidos o prohibidos así como las posibilidades de edificación y condiciones de esta. También puede atender a otras consideraciones como recomendaciones, incentivos, etc.

Con respecto a los condicionantes derivados de la legislación y planeamiento supramunicipal, la normativa a aplicar será la establecida en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales o los instrumentos de ordenación territorial, que será básica, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal de forma complementaria.

Con respecto a los Condicionantes derivados de la legislación supramunicipal los grafiados se efectúan de manera aproximada y orientativa remitiendo la normativa a los documentos y legislaciones propias. Así, siempre que el origen de estos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

Con respecto a los que se establezcan con rango municipal, la delimitación y extensión es la grafiada en los planos. No obstante, se entiende a todos los efectos que la delimitación de estos podrá ser reajustada y/o complementada a través del planeamiento de desarrollo.

11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

11.1 ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

11.1.1 DIAGNÓSTICO PARA LA RED DE ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

El cálculo de diseño del decantador digestor, realizado por Oxital España s.l. depuración de aguas, se hizo con una población equivalente de 1.200 habitantes. Actualmente, la cifra de población que dispone el municipio se sitúa muy cercana a estos 1.200 habitantes.

- Un decantador digestor es un depósito compartimentado en varias zonas.
 - Una zona de decantación.
 - Una zona de digestión.
 - Una zona de filtro biológico.
- Al ser un depósito, tiene limitado el volumen de agua a tratar, (en este caso 108 m³).
 - Cada vez que se aumente el límite de dicho volumen, las aguas que debieran ser tratadas, son vertidas sin casi tratamiento.
- Para que se ejecute correctamente la depuración, el agua tiene que estar en reposo un mínimo de 24 horas en la fase de decantación digestión.
- Para su correcto funcionamiento, se debería separar previamente las aguas pluviales de las fecales, además de no proceder a mezclar aguas industriales con domésticas.
 - Además, las aguas cuando pasan por el filtro biológico, tiene que estar perfectamente ventiladas para que tenga un aporte suficiente de oxígeno que permita la oxidación de la materia orgánica.
- Se debe de vaciar completamente cada dos años para proceder a su limpieza y mantenimiento.

El sistema de depuración es utilizado con frecuencia en viviendas aisladas, viviendas o grupos de viviendas, viviendas de segunda residencia, hoteles o equipamientos, que por motivos económicos o de ubicación, no pueden conectarse a la red de saneamiento.

Según la información facilitada:

- Existen varios puntos de vertido directo de aguas residuales a los cauces de los ríos.
- No existe ninguna red de saneamiento en los barrios de Arechaga, Ugalde y San Román. Lo más probable es que cada vivienda tenga su pozo séptico independiente del resto o que vierta directamente a cauce fluvial.
- La red de pluviales no es totalmente continua ni independiente de la red de saneamiento.
- No existe ninguna red de pluviales en los barrios de Arechaga, Ugalde y San Román. Lo más probable es que cada vivienda evacue directamente dichas aguas a la calle o se recojan juntándolas con las de saneamiento.

11.1.2 PROPUESTA PARA LA RED DE ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

El decantador digestor existente no es un sistema de depuración acorde para un municipio.

- Se trata de un método eficaz en los casos mencionados, pero no para la depuración de todas las aguas residuales de un núcleo.
 - Tamaño muy limitado.
 - Colapso del sistema por aumento del volumen de agua a tratar.
 - Mal o insuficiente tratamiento de las aguas que posteriormente se vierte a los cauces fluviales.
 - Coste de funcionamiento y mantenimiento sin ningún contraprestación energética o económica.

En vistas al crecimiento que pueda tener el municipio de Okondo, según los datos del estudio de evolución de población y del crecimiento que pueda generar el desarrollo completo del Plan General, la demanda futura del núcleo principal, en materia de depuración de aguas residuales, superará la capacidad del actual decantador digestor, y más aun cuanto sigan sin estar separadas las aguas residuales de las pluviales.

- Por lo tanto, se contempla, (ya se trata de un problema existente), la ampliación del decantador digestor, la puesta en funcionamiento de otro decantador digestor, o la eliminación de este para la construcción de una Estación de Depuración de Aguas Residuales, (EDAR).
 - El equipo redactor es más partidario de la instalación de una EDAR para el municipio. De esta manera:
 - Se soluciona el sistema de depuración de aguas residuales del municipio para un largo periodo de tiempo.
 - La depuración de estas se realizaría con mayor eficacia.
 - Se ganaría en mejora ambiental de los ríos y arroyos del lugar.
 - Se unificaría la red del municipio para poder depurar las aguas residuales de todo el núcleo principal.
 - Se evitaría el vertido directo a los ríos.
 - Además de los aspectos anteriormente mencionados, se cumpliría con las normativas Provinciales, Estatales y Europeas establecidas en materia de recogida y tratamiento de aguas residuales urbanas.

Por lo tanto, y siguiendo las políticas actuales en materia de agua y saneamiento, se trataría de una inversión prioritaria.

Además de esta inversión:

- Es necesario unificar toda la red de saneamiento del municipio sin que se produzca ningún tipo de vertido directo a los ríos. Cualquier agua negra que se vierta a los cauces fluviales a de estar previamente tratada, consiguiendo un nivel de depuración apto para el medio ambiente.
- En aquellos lugares donde la red de fecales es claramente cercana a las viviendas, se deberá ir sustituyendo los pozos sépticos existentes, por la conexión al sistema de saneamiento del municipio. Para ello se aprovechará:
 - La apertura de calles por implantación de nuevas instalaciones o rehabilitación de las ya existentes.
 - La remodelación de pavimentos, jardines, parques, etc.
 - Los técnicos encargados de la gestión de la red de fecales se encargarán de evaluar la puesta en marcha de estas nuevas conexiones, valorando su coste de ejecución e indicando los puntos de enlace con la red existente.
 - En cualquier caso, las viviendas que procedan a rehabilitar o reformar su pozo séptico, justificarán ante los técnicos que gestionan la red de fecales, que su conexión a la trama

general del municipio, es complicado y costoso.

- La eliminación de un pozo existente para su conexión con la red general, se realizará por empresas especializadas para evitar vertidos incontrolados al terreno.
- Se deberá estudiar y valorar la conexión a la red general de aquellos barrios más alejados, como son Arechaga, Ugalde y San Román.
 - Si su conexión resultara inviable por coste económico o barreras o problemas debidos a la orografía del lugar, se intentará agrupar dichos barrios en un único sistema depuración con red propia de saneamiento, centralizando toda la depuración de dichos barrios, en un único foco.
 - Si aun así, los técnicos competentes en la materia o el propio Ayuntamiento de Okondo decidieran no centralizar toda la red de saneamiento de dichos barrios en un único sistema de depuración, hay que indicar que la construcción de pozos sépticos se realizará asignando a los pozos sépticos el número mayor de unidades edificadas posibles para evitar la construcción individual de los mismos y repartir costes de construcción y mantenimiento.
 - Se atenderá a las especificaciones técnicas en la construcción de pozos sépticos, a la normativa vigente y a lo establecido por el organismo competente y sus técnicos.
 - Se prestará especial atención a su mantenimiento, reforma o rehabilitación, evitando perdidas del mismo que puedan contaminar los terrenos o aguas subterráneas. Dicho mantenimiento se realizará por empresas especializadas.
- Hay que evitar que las aguas pluviales se mezclen en la red de fecales, instaurando dos redes completamente independientes la una de la otra.
 - Es conveniente no asignar los sumideros de agua pluvial a los registros de fecales, ya que es lo que produce un excesivo volumen de agua a tratar en el sistema de depuración.
 - También se evitará meter pluviales con fecales en los pozos sépticos existentes o futuros, porque contribuye al mal funcionamiento del mismo.
- A la vez de realizar el estudio completo de separación de redes se podría contemplar la instauración de un sistema de recuperación de aguas pluviales para su reutilización en riegos de zonas verdes y baldeos de calles.
 - Se podría comenzar con su implantación en inmuebles y dotación públicas, (pluviales del Ayuntamiento, equipamientos públicos, polideportivos, vaciado de piscinas públicas, etc.), instalando depósitos que acumulen el fluido antes de su pérdida.
 - Esto puede conllevar ahorro de agua, ahorro en la potabilización de esta y ahorro energético, además de evitar el consiguiente impacto ambiental por emisión de gases.

A continuación se realiza una estimación de volumen de agua residual generado por el completo desarrollo residencial del Plan.

- Como se muestra en el documento, el Plan establece un crecimiento de unas 207 viviendas y el estudio socio demográfico establece 2,58 habitantes por vivienda, (se utiliza el 3 habitantes por viviendas). Por lo tanto, hay un incremento de población de 621 habitantes por el desarrollo del Plan, con un consumo medio de agua de 200 l/hab/día, dando una necesidad de 124.200 l/día.
- Se estima que entre el 60 y el 80 % de agua consumida, se convierte en agua residual, (consideraremos siempre el valor más desfavorable para el cálculo, es decir, el 80 %).
 - Es por ello que el completo desarrollo del Plan General generaría un volumen de agua residual de 99.360 l/día, o 99,36 m³/día, o 36.266 m³ al año más de lo ya generado.
 - A esta cantidad de agua residual habrá que sumar la generada por los desarrollos industriales y dotaciones públicas.
 - Hay que mencionar que en esta estimación no se ha tenido presente el volumen de agua de pluviales que no debe de evacuar en la red de fecales y que actualmente si lo hace. Por

lo que, si no se solventa, el volumen de agua a depurar sería mayor.

Como se puede observar por el cálculo estimativo, el decantador digestor actual no cubriría la necesidad de depuración por el desarrollo completo del Plan General.

- Por ello se debe insistir en la prioridad de instalar una EDAR que cubra totalmente la futura demanda, además de satisfacer las necesidades existentes actualmente.
- Además es muy importante tener un sistema completo e independiente de pluviales, que pueda rebajar el volumen de agua a tratar en el sistema de depuración que se establezca.

Como se ha mencionado anteriormente, en la red de fecales del municipio, no habrá ningún punto de vertido directo a los ríos. Tampoco cuando, por imposibilidad de ejecutar otra solución, se unifique con la red de pluviales. Si no se dispone de red separativa, las aguas residuales y pluviales, conjuntas, deberán ser tratadas, filtradas o recogidas en pozos sépticos.

Es importante recalcar aquellos vertidos que no deben verterse a la red de saneamiento. Estos son los señalados en el documento de ordenanzas de urbanización del presente Plan.

La propuesta de esquema de red general de saneamiento planteado por el Plan General en la ejecución de las nuevas actuaciones, deberá de completarse con los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización ordenando las adecuadas redes de distribución de saneamiento en el ámbito de actuación. Su proyección será de acuerdo a las indicaciones del organismo competente, tubería, diámetros, arquetas, pozos, sumideros, secciones y demás especificaciones. Además, la compañía, el organismo competente en la materia o en su caso el Ayuntamiento de Okondo, indicará el mejor punto de conexión para abordar la distribución del saneamiento y de la red de pluviales en la actuación. Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso. Se tendrá en cuenta lo establecido en las ordenanzas de urbanización, se atenderá a las indicaciones necesarias implantadas por los organismos de gestión, la normativa vigente al respecto y a lo establecido por el propio Ayuntamiento de Okondo. Lo mismo sucederá en caso de obras de rehabilitación.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de saneamiento y pluviales necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras tanto provisionales como definitivas.
- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar la evacuación en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, tuberías, instalaciones y mecanismos estrictamente para el saneamiento y las pluviales necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS

11.2.1 DIAGNÓSTICO PARA LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SUS ELEMENTOS

Como se puede ver de los datos obtenidos de EUSTAT, los consumos de agua en el municipio de Okondo, tienden a disminuir.

- Los factores que afectan a que el consumo disminuya son los siguientes:
 - Numerosas políticas de ahorro de agua.
 - Aprobación de Ordenanzas para las piscinas privadas.
 - Concienciación de la población sobre este bien escaso.
- Como se indica más adelante, la estimación del consumo de agua para el año 2021, entraría dentro de la capacidad de diseño de la Estación de Depuración de aguas existente.
 - Pero como bien es conocido, en periodos de verano, donde se junta el llenado de piscinas, con el aumento de población y del calor, el abastecimiento para los ciudadanos de Okondo, no está garantizado.

No existe información alguna sobre el consumo de agua en el riego agrícola.

No existen políticas de ahorro en el riego de jardines privados, calles y jardines públicos.

Tampoco se tiene información de poseer una política de reutilización de agua.

11.2.2 PROPUESTA PARA LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SUS ELEMENTOS

A continuación, se realiza una previsión de la demanda de agua para el completo desarrollo del Plan. Hay que subrayar que la estimación que se efectúa no será una necesidad real desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan, sino que los consumos irán aumentando en función de la ejecución de los desarrollos y el crecimiento normal de la población.

Según la empresa que gestiona la extracción y depuración de las aguas para dar servicio al municipio de Okondo, Depuración de Aguas del Mediterráneo, el consumo agua estimado por habitante día es de 200 l/hab/día. Según datos del Instituto Vasco de Estadística, Eustat, la demanda total de agua en el municipio es de 134,78 l/hab/día, en el año 2013. Por ello, al ser el dato más reciente, se utilizará para realizar los cálculos.

A partir de este parámetro de consumo, podemos estimar un consumo total para el municipio de Okondo, teniendo en cuenta lo siguiente:

- La evolución de población comentado anteriormente.
- El consumo de agua en la industria existente y propuesta.
 - Este consumo se considerará orientativo en 100 l/hab/puesto de trabajo.
 - Según el Instituto Vasco de Estadística, Eustat, con fecha de 23 de junio de 2010, la tasa de la población de 16 y más años ocupada en el sector industria es de 31,93 %. Esto implica que con una población de 1.157 habitantes en 2012, la tasa de ocupación en el sector industria se sitúa en torno a 369 habitantes.
- Riego de calles, parques y jardines públicos.
 - Se puede considerar 1.000 l/Ha/día.
 - Actualmente existe 0,83 Ha. de espacios verdes en el municipio.
 - Se estima que con los nuevos desarrollos propuestos en la redacción del Plan, estos espacios verdes aumentarán en 2,17 Ha. más

Con todo esto y según se deduce la estimación del techo de habitantes para el año 2021, el consumo total de agua para el municipio, es el siguiente:

Año	Habitantes	Volumen agua suministrada (l/hab/día)	Consumo m3/día	Incremento de consumo por industria m3/día	Incremento de consumo por riego m3/día	Consumo total m3/día
2009	1.087	135	147	-	-	147
2010	1.116	135	150	37	1	188
2021	1.611	135	217	51	3	271

Podemos comprobar que la capacidad de diseño de la Estación de Depuración de aguas que se extrae de los manantiales (550 m3/día), es suficiente para dar servicio a la demanda de la población actual (271

m³/día en 2021). Y que la demanda de agua normal del municipio, (actualmente se depura 375 m³/día), estaría solventado con los propios recursos.

- Pero esto no significa que la demanda de agua esté garantizada por la exclusiva extracción de los manantiales. Como se ha comentado anteriormente, en los meses de más demanda de agua, en los meses de verano, el consumo de agua puede no estar garantizado.
 - Es por ello, que se deberían estudiar muy seriamente otras vías para el suministro de agua. O por lo menos, para poder garantizar la demanda de agua en los meses más críticos.
 - Se seguiría dependiendo de la extracción de agua de los manantiales pero, cuando esta falle, se podría acudir a otro sistema, sin tener que ejecutar cortes de agua para la población.

Aún con todo, sigue siendo importante insistir en la ejecución de campañas de sensibilización ciudadana con respecto al consumo responsable del agua y al buen estado y mantenimiento de la instalación.

- Dichas campañas se deberán dirigir sobre todo al sector que más consume agua en el municipio, con mayor ímpetu en la temporada alta vacacional, sensibilizando también a la población turística que reside únicamente en estos cuatro meses.
 - Se deberá hacer cumplir la ordenanza de piscinas para seguir ahorrando agua en el llenado de estas.
 - Se deberá concienciar del uso responsable del agua en el riego de jardines.
 - Se deberá vigilar el porcentaje de pérdidas de la red, evitando el desperdicio del agua.
- El estado de la red de distribución de agua necesita renovaciones en tramos por el envejecimiento de la misma.
- La posibilidad de tener contadores mal instalados, averiados, manipulados con falsas lecturas.
- La posibilidad de tomas ilegales en la red de distribución.

Por ello, se deberá estudiar, controlar y perseguir el consumo de agua sin sistemas de control mediante contador.

- Para ello se realizará un estudio exhaustivo sobre aquellas viviendas, industrias o explotaciones que no tengan instalado un contador de control.
- Se controlará que los contadores ya instalados funcionen correctamente y no hayan sido manipulados.
- Y se perseguirá cualquier acción de robo de agua, sabotaje en el contador o cualquier otro acto que conlleve un mal consumo del fluido, llegando incluso a establecer compensaciones económicas.

Se deberá ejecutar un estudio exhaustivo del estado de conservación de la red de abastecimiento, localizando punto de fuga en el sistema, mala ejecución o tomas ilegales, para evitar el desperdicio del agua por estas razones.

- Una vez realizado dicho estudio, se procederá a ejecutar un plan de acción para la renovación de los tramos defectuosos detectados, valorando en dicho estudio:
 - El nivel de desperfecto de la red.
 - El grado de importancia en la renovación.
 - La valoración de dicha renovación.
 - El nivel de dificultad y accesibilidad.
 - La confluencia de esta con otras renovaciones de instalaciones.
- Todo ello será valorado por los técnicos encargados de la gestión y mantenimiento de la red de distribución.

Además, se deberá estudiar la reutilización del agua procedentes de lluvia o del llenado de las piscinas públicas para el riego de espacios libres y limpieza de calles.

- De esta manera se podrá ahorrar consumo de agua en las citadas tareas, además del consumo de energía en la depuración de la misma.
- Para ello se deberá estudiar la recogida de agua de pluviales separadamente para poder conducirla a depósito de acumulación y tratamiento.
 - Esta red de pluviales separativa debe realizarse en todo el municipio para no colapsar la red de saneamiento, como se ha comentado anteriormente, pero para la acumulación de agua, se deberá estudiar la derivación de esta a depósito de acumulación, previamente, en los edificios públicos.
 - Además se utilizaría el agua del llenado de las piscinas públicas para también acumularla en el citado depósito, consiguiendo de este modo la reutilización total.

En la documentación gráfica se plantea un esquema orientativo de distribución de red de abastecimiento de agua en los desarrollos que propone el Plan General.

- Se plantea una red en anillo que completará a la ya existente, unificando la red de abastecimiento del municipio, y teniendo en cuenta la continuidad de la trama.
 - Se intenta aunar y cerrar circuitos en la medida de lo posible para poder facilitar las labores de reparación y rehabilitación de redes sin estar condicionados a los cortes de abastecimiento y para mejorar el reparto de presiones.
 - Para ello, se estudiará las capacidades y presiones de las tuberías existentes de abastecimiento, comprobando que estas, tal como están, pueden servir para la suministro del desarrollo.
 - Se procederá a la sustitución, reemplazamiento o eliminación de aquellos tramos de tuberías existentes que no contribuyan a un buen suministro en los nuevos desarrollos. Cualquier actuación en este sentido, será repercutida como carga de urbanización de los desarrollos que puedan favorecerse, tanto para actuaciones de nueva edificación como rehabilitación.
 - Además, esta ordenación de la red en los nuevos desarrollos se planteará formando sectores y garantizando que cada uno de ellos, disponga de válvula de descarga en su cota más baja, para posibilitar el vaciado de la misma. Esta se conectará a pozo de pluviales o cauces directos de ríos, de tal manera que se certifique el no retorno del agua.
- Los brazos de abastecimiento planteados deberán ser del material que determine los técnicos encargados de la gestión y mantenimiento de la red.
- Los diámetros de los brazos principales planteados y acometidas vendrán definidas por el cálculo hidráulico de la red, atendiendo a la normativa vigente al respecto. En todo caso, la conducción no serán inferiores a 80 mm. de diámetro y las acometidas a 1".
- Para el resto de elementos que componen la red de abastecimiento, se atenderá a las indicaciones de los técnicos encargados de la gestión y mantenimiento de la red.
- La red se proyectará siempre por espacios públicos, preferiblemente debajo de las aceras. Se atenderá a las especificaciones realizadas por los técnicos encargados de la gestión y mantenimiento de la red, a la normativa vigente y, en cualquier caso, a las Ordenanzas de Urbanización del presente Plan General.
- Con cualquier actuación en la red de abastecimiento, sea nueva ejecución, rehabilitación o sustitución, se procederá a inspeccionar la red que permanece descubriendo fugas de agua en las mismas y reparándolas.
 - Así mismo, la ejecución de las nuevas redes de abastecimiento será correcta, evitando en todo momento, posibles fugas futuras.
- La proyección de la red propuesta en los nuevos desarrollos será de acuerdo a las indicaciones del organismo competente, tubería, diámetros, arquetas, pozos, secciones y demás especificaciones.
 - Además, los técnicos encargados de la gestión y mantenimiento de la red, indicará el mejor

- punto de enganche para abordar la distribución del abastecimiento en la actuación.
- Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.
 - Se tendrá en cuenta lo establecido en las ordenanzas de urbanización, se atenderá a las indicaciones necesarias implantadas por los organismos de gestión, la normativa vigente al respecto y a lo establecido por el propio Ayuntamiento de Okondo. Lo mismo sucederá en caso de rehabilitación.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar además los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de abastecimiento necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras tanto provisionales como definitivas.
- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, tuberías, instalaciones y mecanismos estrictamente para el abastecimiento necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

11.3.1 DIAGNÓSTICO PARA LAS REDES DE ENERGÍA Y SUS ELEMENTOS

Las conducciones que distribuye a los diferentes barrios la energía necesaria, en el término de municipal de Okondo, discurrirán en general aéreamente, salvo en casos excepcionales, debido a que son más económicas y por seguridad, desde el punto de vista del mantenimiento. Además, su control y revisión son más sencillos.

Pero, se puede observar también que la distribución interior en los barrios y, más en detalle, entre viviendas, es prácticamente siempre con conducción de energía baja aérea, salvo en los desarrollos más recientes.

Según el documento de indicadores de Sostenibilidad Local de la Agenda Local 21 de Okondo, los consumos mayoritarios de energía son de origen eléctrico, gas natural y derivados del petróleo.

11.3.2 PROPUESTA PARA LA RED DE ENERGÍA Y SUS ELEMENTOS

Según el documento de Estrategia Energética de Euskadi 2020, las líneas de actuación en materia energética para el futuro son las siguientes:

Mejorar la competitividad y sostenibilidad de la Industria Vasca:

La industria es el principal consumidor de energía en el País Vasco. No se tiene información del porcentaje de consumo en el municipio de Okondo, pero se establecen unas pautas acordes con el documento de Estrategia Energética de Euskadi 2020.

- Mejorar el control y la gestión energética incorporando nuevas tecnologías y agregando nuevas instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables.
 - Se impulsará el uso de energías más sostenibles en la industria.

- Promover la renovación eficiente de instalaciones de cogeneración.
 - Las instalaciones de cogeneración son sistemas de alta eficiencia energética que se basan en la producción simultánea de electricidad y energía térmica. Este sistema resulta útil:
 - Procesos productivos.
 - Climatización y agua caliente sanitaria.
 - Tratamiento de residuos.
- Fomentar la participación de las empresas en programas de gestión de la demanda eléctrica que permitan optimizar su factura energética.

Disminuir la dependencia energética del petróleo en el sector transporte:

El sector del transporte se ha convertido en el segundo consumidor de energía en el País Vasco. No se tiene información del porcentaje de consumo en el municipio de Okondo, pero se establecen unas pautas acordes con el documento de Estrategia Energética de Euskadi 2020.

- Disminuir la dependencia del petróleo en el sector.
- Mejorar el uso del transporte público y la movilidad sostenible.
- Acelerar la introducción de vehículos eficientes y energías alternativas.
- Fomentar la construcción y el uso de caminos peatonales y carril bici para la conexión de los diferentes barrios del municipio.

Para ello se realizarán:

- Programas de movilidad sostenible y de fomento de los hábitos eficientes en transporte en todos los sectores consumidores.
- Fomentar la utilización de vehículos eficientes y energías alternativas.
- Acelera la introducción del vehículo eléctrico y otras motorizaciones alternativas.
- Priorizar la construcción de caminos peatonales y carril bicis y fomentar su uso.

Reducir el consumo de energía e incrementar el uso de las renovables en los edificios y el hogar:

No se tiene información de consumos de energía en los edificios y hogares de Okondo, por lo que, de nuevo, se establecen unas pautas acordes al documento de Estrategia Energética de Euskadi 2020.

- Rehabilitación energética de edificios de viviendas antiguas de baja calidad energética.
- Concienciación del ciudadano, mejora de hábitos de consumo y promoción de la compra de equipos eficientes.
 - Se deberá continuar e incentivar las políticas de ahorro de energía y realizar campañas de sensibilización ciudadana.
 - Se sensibilizará con medidas de ahorro concretas, como pueden ser:
 - Instalación de mecanismos de activación de luminarias por detección de movimiento.
 - Sustitución de lámparas y luminarias normales por otras de bajo consumo.
 - Instalación de mecanismos de producción de energías renovables.
 - Compras de equipos con eficiencia energética.
- Ejemplificación de la Administración, a través de renovación energética de sus edificios, instalaciones y equipos de consumo.
 - Sustitución de los interruptores habituales de los espacios comunes de edificios e instalaciones públicas existentes, por mecanismos de activación por detección de movimiento.
 - En los equipamientos, edificios e instalaciones públicas de nueva construcción será de obligado cumplimiento.
 - Se instalarán mecanismos de producción de energías renovables en todos los edificios e instalaciones públicas existentes.
 - En los equipamientos, edificios e instalaciones públicas de nueva construcción será de obligado cumplimiento.

Promover una Administración Pública Vasca energéticamente más eficiente y sostenible:

Esta iniciativa se propone, más que por una relevancia en el consumo total, sino por el papel ejemplarizante que ejerce en el resto de sectores consumidores, creando de esta manera unas pautas a seguir por el resto. Para ello se proponen:

- Acelerar la implantación de sistemas de gestión energética en las Administraciones Públicas.
- Acelerar la tasa de renovación de edificios de la Administración Pública y la implantación de edificios de consumo de energía casi nulo.
- Fomento del transporte público y utilización de energías alternativas en el parque móvil.

Para ello se priorizará:

- Que los edificios de la Administración Pública tengan consumos energéticos casi nulos, mediante renovación de los mismos, implantación de sistemas de producción de energías renovables y constitución de sistemas de gestión energética.
- Promoción de vivienda pública de muy bajo consumo energético.
- Inversión en el transporte y movilidad sostenible del sector público.

En la documentación gráfica se plantea un esquema orientativo de distribución de red de energía en los desarrollos que propone el Plan General.

- En la red de baja tensión de estos nuevos desarrollos, se deben plantear en red de distribución subterránea, salvo que el organismo competente en la materia Iberdrola o, en su caso, el propio Ayuntamiento de Okondo, digan lo contrario.
 - Es por ello, que hay que estudiar en la lugar de los desarrollos, o en la ubicación de calles cercanas, donde permanecen tramos aislados o que están dentro de los nuevos desarrollos, de líneas aéreas, tanto de baja como de media tensión, que sean admisibles su coste de soterramiento o eliminación, para ejecutarlos en el momento. En cada caso se estudiará con la compañía suministradora la viabilidad de la actuación.
 - En la documentación gráfica se han marcado tramos de red ya existente que, debido a su ubicación, deberán ser revisadas en el documento que estudie el planeamiento de desarrollo del ámbito, resituando las tuberías afectadas o eliminándolas según el diseño final del entorno.
 - Hay que considerar que dichas canalizaciones pueden dar servicio a viviendas existentes fuera del ámbito de desarrollo.
 - Si en las nuevas actuaciones es necesario instalar estaciones nuevas de transformación, estas se ejecutarán subterráneas como regla general, salvo que el organismo competente en la materia o, en su caso, el propio Ayuntamiento de Okondo, digan lo contrario.
 - Su coste será asumido como carga de urbanización de los desarrollos que lo requieran.
 - Se plantea unos criterios de selección para los posibles soterramientos de instalaciones en diferentes zonas:
 - Zonas donde se han producido sucesivas retiradas de las líneas aéreas entre los nuevos desarrollos.
 - Zonas de nuevos desarrollos donde existan tramos de red aéreas que vayan a conectarse a la nueva red de energía subterránea.
 - Zonas de nuevos desarrollos donde la red existente aérea transcurre por medio del diseño planteado por la actuación.
 - Zonas donde se produzcan aperturas de calles por averías, rehabilitaciones o remodelaciones.
 - Zonas donde la red existente aérea este en mal estado y se proponga su remodelación.
- Estos criterios establecidos estarán condicionados a las decisiones por parte del organismo encargado de la distribución eléctrica y del Ayuntamiento de Okondo.

- Esta propuesta de redes principales es orientativa, ya que deberá de completarse con los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización ordenando las adecuadas redes de distribución de energía en el ámbito de actuación.
- Su proyección será de acuerdo a las Ordenanzas de Urbanización y a las indicaciones del organismo competente en materia para la situación o ubicación de, tubería, diámetros, cajas, centros de transformación, secciones y demás especificaciones.
 - Además, la compañía indicará el mejor punto de enganche para abordar la distribución de la energía.
 - Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.
 - Se deberá tener en cuenta lo establecido en las ordenanzas de urbanización, se atenderá a las indicaciones necesarias implantadas por los organismos de gestión, a la normativa vigente al respecto y al Ayuntamiento de Okondo.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar además los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de energía necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras, tanto provisionales como definitivas.
- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, cableado, instalaciones y mecanismos estrictamente los de energía necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.4 COMUNICACIONES

11.4.1 DIAGNÓSTICO PARA LAS REDES DE COMUNICACIONES Y SUS ELEMENTOS

Las conducciones que distribuye a los diferentes barrios las comunicaciones, en el término de municipal de Okondo, discurren en general aéreamente, salvo en los desarrollos más recientes que es soterrado.

No se tiene información de la red de distribución en los barrios de Arechaga, Ugalde y San Román.

11.4.2 PROPUESTA PARA LA RED DE COMUNICACIONES Y SUS ELEMENTOS

En los nuevos desarrollos que se van a ejecutar, se deben plantear una red de distribución subterránea, salvo que el organismo competente en la materia o, en su caso, el propio Ayuntamiento de Okondo, digan lo contrario.

- Además, en estos nuevos desarrollos y en los proyectos de rehabilitación y reestructuración, se deberá implantar fibra óptica para garantizar altas velocidades de navegación en las telecomunicaciones.

Hay que estudiar las actuaciones, rehabilitaciones o rehabilitaciones de calles, donde permanecen tramos aislados en red aéreas, que sean admisibles su conste de soterramiento o eliminación, para ejecutarlos en el momento de la actuación.

- Se plantea unos criterios de selección para los posibles soterramientos de instalaciones en

diferentes zonas:

- Zonas donde se han producido sucesivas retiradas de las líneas aéreas entre los nuevos desarrollos.
- Zonas de nuevos desarrollos donde existan tramos de red aéreas que vayan a conectarse a la nueva red de telefonía y telecomunicaciones subterránea.
- Zonas de nuevos desarrollos donde la red existente aérea transcurre por medio del diseño planteado por la actuación.
- Zonas donde se produzcan aperturas de calles por averías, rehabilitaciones o remodelaciones.
- Zonas donde la red existente aérea este en mal estado y se proponga su remodelación.

Estos criterios establecidos estarán condicionados a las decisiones por parte del organismo encargado de la distribución y del Ayuntamiento de Okondo. En todo caso, la actuación supondrá la implantación de fibra óptica para la red de telecomunicaciones.

Con los nuevos desarrollos que propone el Plan, se deberán estudiar la remodelación, eliminación o soterramiento de las redes que discurren por los desarrollos de todos los sectores.

- En la propuesta de la documentación gráfica se plantea tramos a estudiar su eliminación o soterramiento con los nuevos desarrollos del Plan.

Desde la redacción del presente Plan General, se propone un esquema de red de telefonía y telecomunicaciones para los nuevos desarrollos planteados.

- Esta propuesta de redes principales es meramente orientativa, ya que deberá de completarse con los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización ordenando las adecuadas redes de distribución en el ámbito de actuación.
- Su proyección será de acuerdo a las Ordenanzas de Urbanización y a las indicaciones del organismo competente en materia y situación o ubicación de, tubería, diámetros, cajas, secciones y demás especificaciones.
 - Además, la compañía indicará el mejor punto de enganche para abordar la distribución de las telefonía y telecomunicaciones.
 - Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.
 - Se deberá tener en cuenta lo establecido en las ordenanzas de urbanización, se atenderá a las indicaciones necesarias implantadas por los organismos de gestión, a la normativa vigente al respecto y al Ayuntamiento de Okondo.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar además los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras, tanto provisionales como definitivas.
- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, cableado, instalaciones y mecanismos de telefonía y telecomunicaciones necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.5 ALUMBRADO PÚBLICO

11.5.1 DIAGNÓSTICO PARA LA RED DE ALUMBRADO Y SUS ELEMENTOS

No se tiene ningún tipo de información sobre la calificación energética de la red de alumbrado del municipio de Okondo.

No se tiene información de la eficiencia energética del alumbrado público exterior ni del interior de los edificios públicos. Por lo que no se puede hacer mención de:

- Existencia de mecanismos de ahorro energético en el alumbrado exterior o interior.
- Existencia de lámparas de bajo consumo y de baja contaminación ambiental.
- El índice de eficiencia energética de la instalación.

11.5.2 PROPUESTA PARA LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y SUS ELEMENTOS

Para realizar una propuesta fiable, exacta y verdadera se deberá realizar una auditoría de eficiencia energética en el alumbrado público exterior e interior del municipio de Okondo, contribuyendo de esta manera a:

- Valorar el estado actual de toda la instalación de alumbrado existente.
 - Como se realiza el encendido del alumbrado actualmente.
 - El tipo de alumbrado existente.
 - Las clases de alumbrado que hay en el municipio atendiendo al tipo de vía y la fluidez del vehículo estimada, según el Reglamento de Eficiencia Energética en Alumbrado Público.
 - El índice de eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado existentes.
 - El estado en que se encuentra las luminarias.
 - El estado de conservación de soportes y columnas.
 - El tipo de tecnología empleado en las lámparas.
 - La potencia de las lámparas.
- Estudiar en profundidad los puntos críticos de la instalación.
- Proponer medidas correctoras concretas para lograr una mayor eficiencia energética.
- Proponer un calendario de actuaciones y vigilar su cumplimiento.

Con todo, desde la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, se quiere establecer una pautas en la materia.

- Se deberá estudiar la posibilidad de adquirir e instalar sistemas o criterios de ahorro y eficiencia energética en la instalación de los nuevos desarrollos propuestos y en la rehabilitación y sustitución de zonas específicas, atendiendo al organismo de gestión de la instalación o al propio Ayuntamiento de Okondo.
- Se prestará especial atención a la posible contaminación lumínica en los proyectos de urbanización y rehabilitación, para garantizar:
 - Que no se produzcan sobreconsumos de energía eléctrica.
 - Que se pueda observar y apreciar el valor cultural y paisajístico del firmamento.
 - Que haya una estabilidad en el hábitat de flora y fauna.
 - Que no se produzca intrusismo en espacios privados.
- El diseño, los niveles de iluminación, la uniformidad de la iluminación y la colocación de las luminarias en los nuevos desarrollos, también atenderá a los requisitos establecidos en las ordenanzas de urbanización del presente Plan General, a las indicaciones de los organismos de

gestión, a la normativa vigente de iluminación de carreteras y viales y al propio Ayuntamiento de Okondo.

- La elección de luminarias para las nuevas actuaciones, se realizará siguiendo las recomendaciones establecidas y de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento.
 - Luminarias de bajo consumo energético.
 - Luminarias con el potencial correcto instalado atendiendo a su ubicación en las vías o plazas.
 - Luminarias de baja contaminación ambiental.
- La red de alumbrado público para los nuevos desarrollos que plantea el Plan, deberá ser en red subterránea, salvo que el organismo competente en la materia o, en su caso, el propio Ayuntamiento de Okondo, digan lo contrario.
- En la red de iluminación existente del municipio y la ejecutada por los nuevos desarrollos, el organismo de gestión de la iluminación, deberá establecer un régimen de prueba, funcionamiento, mantenimiento y sustitución de elementos, para lograr un nivel de iluminación correcto.
- Además se prestará especial atención a la eficiencia de alumbrado en edificios, instalaciones y equipamientos públicos:
 - Se procederá a estudiar e instaurar medidas de ahorro concretas, como pueden ser:
 - Instalación de mecanismos de activación de luminarias por detección de movimiento.
 - Sustitución de lámparas y luminarias normales por otras de bajo consumo y baja contaminación ambiental.
 - En los equipamientos, edificios e instalaciones públicos de nueva construcción, estos requisitos serán de obligado cumplimiento.

Se establece en la documentación gráfica, un esquema de distribución de red de alumbrado para satisfacer las necesidades de los nuevos desarrollos.

- Esta propuesta de redes principales es meramente orientativa, ya que deberá de completarse con los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización ordenando las adecuadas redes de distribución de alumbrado en el ámbito de actuación.
- Su proyección será de acuerdo a las Ordenanzas de Urbanización y a las indicaciones del organismo competente, sobre tubería diámetros, cajas, centros de transformación, secciones y demás especificaciones.
 - Además, la compañía que gestiona la red indicará el mejor punto de enganche para abordar la distribución del alumbrado.
 - Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.
 - Se deberá tener en cuenta lo establecido en las ordenanzas de urbanización, se atenderá a las indicaciones necesarias implantadas por los organismos de gestión, a la normativa vigente al respecto y al Ayuntamiento de Okondo.

El diseño, el dimensionado, las características y la colocación del tendido de alumbrado en los nuevos desarrollos atenderá a las indicaciones establecidas en las ordenanzas de urbanización del presente Plan General, a los requisitos de los organismos de gestión, a la normativa vigente al respecto y al propio Ayuntamiento de Okondo.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar además los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de alumbrado necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras, tanto provisionales como definitivas.

- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, cableado, instalaciones y mecanismos estrictamente los de alumbrado necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.6 RED DE GAS

11.6.1 DIAGNÓSTICO PARA LAS INFRAESTRUCTURAS DE GAS

No se tiene información de los consumos de gas del municipio.

La red de distribución de gas, como se ha comentado en la información, solamente discurre por la carretera principal, (dando servicio a las viviendas y edificios entorno a este vial) y el nuevo desarrollo del barrio Arenal.

- En el resto de viviendas del núcleo principal, no se dispone de información acerca de la existencia de red de gas.
- Tampoco se dispone de información de dicha presencia en los barrios de Arechaga, Ugalde y San Román.

11.6.2 PROPUESTA PARA LA RED DE GAS Y SUS ELEMENTOS

Debido a la inexistencia de datos de consumo de gas en el municipio de Okondo, no se puede dar orientación sobre la necesidad de instalación de otro depósito de acumulación para acometer las nuevas necesidades que resulten del desarrollo del Plan General.

- Por ello, la empresa que gestiona el suministro y la red de gas del municipio deberá valorar dicha necesidad.

Cualquier planteamiento de actuación en la red de gas existente o nueva, tendrá que ser concertada con la empresa gestora de esta.

Además, las condiciones de instalaciones de redes de gas en las nuevas urbanizaciones o remodelaciones de las ya existentes, deberán ser las facilitadas por el órgano de gestión de la red.

Desde el Plan General que nos compete, se grafía la distribución de las redes principales en los planos de infraestructuras propuesto atendiendo a la buena ejecución y a la demanda de los nuevos desarrollos.

- Esta propuesta de redes principales es meramente orientativa, ya que deberá de completarse con los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización ordenando las adecuadas redes de distribución de gas en el ámbito de actuación.
- Su proyección será de acuerdo a las Ordenanzas de Urbanización y a las indicaciones de la compañía suministradora, sobre tubería diámetro, cajas, válvulas, secciones y demás especificaciones.
 - Además, la compañía indicará el mejor punto de acometida para abordar la distribución de gas, además de las condiciones de instalación de la misma.
 - Su ejecución se realizará como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.
- El diseño, el dimensionado, las características y la colocación de la instalación de gas en los nuevos desarrollos atenderán a las indicaciones establecidas en las ordenanzas de urbanización

del presente Plan General, a los requisitos de los organismos de gestión, a la normativa vigente al respecto y al propio Ayuntamiento de Okondo.

Estos nuevos desarrollos deberán contemplar, además, los siguientes aspectos:

- Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras de gas necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sea obligado durante la realización de las obras.
- Garantizar las distancias de seguridad y ubicación en la sonaja con respecto a las otras instalaciones. Se atenderá a la normativa vigente al respecto y a las especificaciones del organismo de gestión de la red.
- Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras, tanto provisionales como definitivas.
- Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- Ordenar y habilitar los aparatos, tuberías, instalaciones y mecanismos estrictamente los de gas necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él.

11.7 RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS

11.7.1 DIAGNÓSTICO PARA LA RECOGIDA Y EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS

Como se puede ver en el documento de información, los datos que se han conseguido para el estudio de la recogida y el tratamiento de residuos urbanos, no son suficientes debido a la corta prolongación en el tiempo.

- No se puede deducir si la tendencia en la generación de residuos urbanos es de aumento o disminución.
- Tampoco se puede indicar si el reciclado está aumentando o disminuyendo.

No se tiene información sobre los residuos procedentes de la actividad ganadera. Podría haber algún vertido incontrolado a cauce en la temporada de invierno.

No se tienen ninguna información con respecto a los siguientes aspectos:

- La recogida y el tratamiento de residuos peligrosos, como son los aceites usados de los talleres, los residuos sanitarios, los ácidos agotados, etc.
- La recogida y el tratamiento de los vehículos fuera de uso.
- La recogida y el tratamiento de neumáticos fuera de uso.
- La recogida y el tratamiento de los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.
- La recogida y el tratamiento de residuos de policlorobifenilos, policloroterfenilos y aparatos que los contienen, como transformadores eléctricos, resistencias, condensadores eléctricos, etc.
- La recogida y el tratamiento de lodos de depuración de aguas residuales industriales y lodos procedentes de fosas sépticas.
- La recogida y el tratamiento de residuos plásticos de uso agrario.

11.7.2 PROPUESTA PARA LA RECOGIDA Y EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS

Además de los objetivos establecidos por el Plan Integral de Residuos Sólidos Urbanos del Territorio de Alava, la recogida y el tratamiento de los residuos urbanos tienen que ser visualizada desde cuatro

puntos de vista:

- Prevención:
 - Se procurará disminuir la producción de residuos urbanos de origen domiciliario.
 - Se procurará reducir la cantidad de residuos de envases.
 - Se anulará el uso de bolsas comerciales definitivamente, sustituyéndolas por bolsas biodegradables.

- Reutilización:
 - Se fomentará la reutilización de residuos voluminosos de origen domiciliario (ropa, electrodomésticos, mobiliario...).
 - Se cumplirá con la normativa vigente sobre la reutilización y reciclado de materiales de construcción, (se atenderá a la normativa particular al respecto).
 - Se aumentará la reutilización de envases de vidrio en establecimientos de restauración, hostelería, catering.
 - Se fomentará la reutilización de envases comerciales e industriales.

- Reciclado:
 - Se fomentará la utilización correcta de los diferentes tipos de contenedores de residuos urbanos.
 - Se cumplirá la normativa vigente para la separación de residuos de las obras de construcción para su posterior reciclado, (se atenderá a la normativa particular al respecto).
 - Se fomentará la utilización de los puntos limpios para aquellos productos que no se puedan clasificar en los contenedores de reciclado.
 - Se procederá a la instalación de contenedores especiales para residuos de poda y jardinería en los lugares que el Ayuntamiento estime oportuno. Además se fomentará la utilización de los mismos, (como ya se ha realizado)

- Eliminación:
 - Se deberá de controlar el vertido ilegal que perjudica al medio ambiente y a la salud humana mediante un programa de acción contra el vertido ilegal.
 - Se deberá controlar el vertido irresponsable de residuos procedentes de las zonas rurales, procediendo a su eliminación correcta.

- Se deberán cumplir los objetivos establecidos en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos del Territorio Histórico de Álava 2006-2016.
- Se deberá sensibilizar a la población mediante campañas, escritos, educación y demás aspectos oportunos, sobre el reciclado.
- De igual manera, se deberá sensibilizar a la población con campañas, escritos, educación y demás aspectos oportunos, sobre los vertidos incontrolados en su municipio.
 - Si los medios establecidos por el Ayuntamiento no proporcionan su efecto, se podrían establecer otras medidas alternativas o infracciones, según el organismo en cuestión lo considere oportuno.
- También se deberá tener especial cuidado en el mantenimiento y limpieza, de las zonas de ubicación de los contenedores de reciclado.
 - Además, se evaluará el número necesario de dotación de contenedores para el municipio, atendiendo a las distintas zonas y valorando su ubicación, cercanía y criterios estéticos para el

municipio.

- La recogida y el tratamiento de residuos peligrosos, como son los aceites usados de los talleres, los residuos sanitarios, los ácidos agotados, los lodos de tratamiento físico-químicos, entre otros, (según lo establecido en la Orden MAM/304/2002, así como los calificados como tales en la normativa comunitaria como estatal), atenderán a lo determinado en la normativa particular para cada uno, serán manipulados por empresas especializadas en la materia y su gestión y destino final serán las establecidas en la normativa anteriormente señalada.
- La recogida y el tratamiento de los vehículos fuera de uso, se atenderá a lo establecido en la Directiva 2000/53/CE y la Decisión 2002/525/CE, teniendo en cuenta los siguientes requisitos indispensables:
 - La consideración de los vehículos fuera de uso como residuos peligrosos.
 - La obligación a los propietarios de los vehículos fuera de uso de entregarlos en un Centro Autorizado de Tratamiento.
 - Descontaminación mediante la extracción y retirada de los residuos peligrosos contenidos en el vehículo, además de otros residuos susceptibles de reutilización o valoración energética.
- La recogida y el tratamiento de neumáticos fuera de uso, se realizará atendiendo a la normativa particular al respecto.
- La recogida y el tratamiento de pilas y acumuladores, se realizará atendiendo a la normativa particular al respecto.
- La recogida y el tratamiento de los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, se atenderá a lo establecido para ellos en el Real Decreto 208/2005 del 25 de febrero, teniendo en cuenta los siguientes requisitos indispensables:
 - Es obligación de los responsables de la puesta en el mercado de los aparatos eléctricos y electrónicos, de recogerlos y gestionarlos adecuadamente una vez que se hayan convertido en residuos.
 - Los distribuidores deberán aceptar los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos en el momento de compra de aparatos nuevos.
- La recogida y el tratamiento de residuos de policlorobifenilos, policloroterfenilos y aparatos que los contienen, como transformadores eléctricos, resistencias, condensadores eléctricos, etc, se realizará atendiendo a la normativa particular al respecto.
- La recogida y el tratamiento de residuos plásticos de uso agrario, se realizará atendiendo a la normativa particular al respecto.
- La recogida y el tratamiento de residuos industriales no peligrosos, se realizará atendiendo a la normativa particular al respecto.

11.8 OTROS CUESTIONES

Las previsiones planteadas en las materias anteriores han de ser complementadas con aquellas otras que se estimen adecuadas para la efectiva y progresiva ordenación y/o ejecución de los desarrollos urbanísticos conforme a pautas que, en materias como el uso del agua y la energía, conlleven complementariamente: la mejora del sistema de abastecimiento del agua y la incentivación de la eficiencia de su uso; el uso y la implantación de mecanismos de generación de energía alternativa -básicamente solar mediante sistemas fotovoltaicos o de agua caliente-; etc.

En esas y en otras materias análogas, la ciudad en general y los desarrollos urbanísticos proyectados en este Plan General, en particular, se han de adecuar a las medidas establecidas a ese respecto tanto en

las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.) como en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de dicho Plan. En ese contexto procederá la determinación de medidas concretas para incentivar y/o regular el ahorro del agua, el alumbrado público, etc., además de programas a partir de planes de gestión de eficiencia energética.