

FIII.4. PROPUESTAS DEL FORO DE MEDIOAMBIENTE Y DE ANDRA MARI GURE LURRA

FIII.4. INGURUMEN FOROAREN ETA ANDRA MARI GURE LURRA ELKARTEAREN PROPOSAMENAK

FASE III. AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

INDICE DE LA FIII. MEMORIA

FIII.1. INTRODUCCION

FIII.1.1. CONSTITUCIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL AVANCE: CUERPO PRINCIPAL Y ANEXOS

FIII.1.1.1. Introducción

FIII.1.1.2. Listado de planos

FIII.1.2. CONTENIDO BÁSICO DEL AVANCE

FIII.1.2.1. Clasificación del suelo

FIII.1.2.2. Calificación global del suelo urbano y urbanizable

FIII.1.2.3. Calificación global del suelo no urbanizable

FIII.2. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA. FASES I, II Y III. DOCUMENTO DE INICIO Y DOCUMENTO DE REFERENCIA

FIII.2.0. INTRODUCCIÓN

FIII.2.1. FASE I. ESTUDIOS PREVIOS

FIII.2.1.1 Resumen y conclusiones (sesiones, documentación, conclusiones e informe de Delibera)

FIII.2.2. FASE II. PREAVANCE

FIII.2.2.1. Resumen y conclusiones (sesiones, documentación, conclusiones e informe de Delibera)

FIII.2.2.2. Exposición pública, sugerencias y contestación a sugerencias

FIII.2.2.2.1. EXPOSICIÓN PÚBLICA

FIII.2.2.2.2. RESUMEN DEL CONTENIDO DE LAS SUGERENCIAS Y CONTESTACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR Y DE LA OFICINA MUNICIPAL DEL PGOU

FIII.2.3. DOCUMENTO DE INICIO

FIII.2.3.1. Introducción

FIII.2.3.2. Esquema de su contenido

FIII.2.4. DOCUMENTO DE REFERENCIA

FIII.2.4.1. Introducción

FIII.2.4.2. Resumen de su contenido

FIII.2.4.3. Informe de la Dirección del Medio natural y Planificación Ambiental

FIII.2.5. FASE III. AVANCE

FIII.2.5.1. Resumen y conclusiones. (sesiones, documentación, conclusiones y documentación final de Delibera)

FIII.2.5.1.1. CONCLUSIONES PARA EL SUELO URBANO

FIII.2.5.1.2. COMUNICADO DE LOS INTEGRANTES QUE ABANDONARON EL LANTALDE

FIII.3. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DEL AVANCE. SU CALIFICACIÓN GLOBAL

FIII.3.1. INTRODUCCIÓN

FIII.3.2. METODO Y CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

FIII.3.2.1. Introducción

FIII.3.2.2. Sistemas generales infraestructurales

FIII.3.2.3. Sistemas generales de espacios libres. Sistemas generales peatonales y bidegorris

FIII.3.2.4. Sistemas generales equipamentales

FIII.3.2.5. Calificación global de las zonas residenciales

FIII.3.2.6. Resumen de los datos urbanísticos de la calificación global de las actuaciones integradas en suelo urbano

FIII.3.2.7. Representación grafica de la calificación global en la cartografía oficial municipal elaborada y compuesta para la revisión del plan general

FIII.3.2.8. Tablas con la relación y superficie de las zonas con aprovechamiento lucrativo y de las zonas de sistemas generales del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable

FIII.3.3. ALTERNATIVAS PROPUESTAS POR EL LANTALDE

FIII.3.3.1. Introducción

FIII.3.3.2. Alternativa L1

FIII.3.3.2.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLA Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.3.2.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.3.2.3. COMENTARIO DEL EQUIPO REDACTOR

FIII.3.3.2.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.3.2.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.3.3. Alternativa L2

FIII.3.3.3.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLA Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.3.3.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.3.3.3. COMENTARIO DEL EQUIPO REDACTOR

FIII.3.3.3.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.3.3.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.3.4. Alternativa L3

FIII.3.3.4.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLA Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.3.4.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.3.4.3. COMENTARIO DEL EQUIPO REDACTOR

FIII.3.3.4.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.3.4.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.3.5. Alternativa L4

FIII.3.3.5.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLAS Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.3.5.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.3.5.3. COMENTARIO DEL EQUIPO REDACTOR

FIII.3.3.5.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.3.5.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.4. ALTERNATIVAS PROPUESTAS POR EL EQUIPO TÉCNICO

FIII.3.4.1. Introducción

FIII.3.4.2. Alternativa T1

FIII.3.4.2.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLAS Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.4.2.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.4.2.3. DATOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

FIII.3.4.2.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.4.2.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.4.3. Alternativa T2 Y T2'

FIII.3.4.3.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLAS Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.4.3.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.4.3.3. DATOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y RESIDENCIAL

FIII.3.4.3.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.4.3.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.3.4.4. Alternativa T3 Y T3'

FIII.3.4.4.1. FRASE INTRODUCTORIA, TABLAS Y DESCRIPCIÓN

FIII.3.4.4.2. DATOS URBANÍSTICOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DE ESTA ALTERNATIVA

FIII.3.4.4.3. DATOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y RESIDENCIAL

FIII.3.4.4.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL MUNICIPAL ELABORADA Y COMPUESTA PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

FIII.3.4.4.5. TABLAS CON LA RELACIÓN Y SUPERFICIE DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

FIII.4. PROPUESTAS DEL FORO DE MEDIOAMBIENTE Y DE ANDRA MARI GURE LURRA

FIII.4.1. INTRODUCCION

FIII.4.2. PROPUESTA DEL FORO DE MEDIO AMBIENTE

FIII.4.2.1. Introducción

FIII.4.2.2. Memoria

FIII.4.2.3. Comentario del equipo redactor

FIII.4.3. PROPUESTA DE LA ASOCIACIÓN ANDRA MARI GURE LURRA

FIII.4.3.1. Introducción

FIII.4.3.2 Declaración institucional

FIII.4.3.3. Informe del equipo redactor a la declaración institucional

FIII.4.3.4. Presentación de la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra

FIII.4.3.5. Análisis de la propuesta de la asociación de Andra Mari Gure Lurra

FIII.4.3.6. Análisis de datos realizado por el equipo redactor y la oficina del plan general en relación con la propuesta presentada

FIII.4.3.7. Comentarios del equipo redactor a la propuesta presentada por la asociación Andra Mari Gure Lurra

FIII.5. AREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACION URBANA

FIII.5.0. INTRODUCCION

FIII.5.1. PLAZA DEL AJEDREZ

FIII.5.2. EXPLANADA DEL PUERTO VIEJO

FIII.5.3. ALANGOBARRI

FIII.6. PATRIMONIO CULTURAL. PROPUESTA PARA EL AVANCE

FIII.6.1. FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

FIII.6.2. ELEMENTOS PROTEGIDOS O CONSIDERADOS PARA LA REDACCIÓN DEL PGOU

FIII.6.3. NIVELES DE ACTUACIÓN EN EL PATRIMONIO, RELACIONANDO LOS NIVELES DE PROTECCIÓN CON LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS POSIBLES

FIII.6.4. MÉTODO DE TRABAJO SEGUIDO PARA ESTA PROPUESTA

FIII.6.5. ESTRUCTURA DE DIBUJO DE LA PROPUESTA

FIII.6.6. SOBRE EL PROCESO DE CONSIDERACIÓN QUE SE ABRE

FIII.6.7. LISTADO DE LOS EDIFICIOS QUE SE CONSIDERAN

FIII.6.8. LISTADO DE EDIFICIOS NO CONSIDERADOS PARA LA REVISIÓN DEL PGOU

FIII.7. TRABAJOS PREVIOS PARA LA REALIZACION DEL AVANCE

FIII.7.1. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS PREVIOS

FIII.7.2. RELACIÓN DE ANEJOS DEL AVANCE

FIII.4. PROPUESTAS DEL FORO DE MEDIOAMBIENTE Y DE ANDRA MARI GURE LURRA

FIII.4.1. INTRODUCCION

Con independencia de las alternativas elaboradas durante el proceso de participación ciudadana L1 a L4 y de las alternativas técnicas T1 a T3, con sus variantes, se han elaborado dos propuestas que aportan datos no integrales para la ordenación del término municipal de Getxo.

La primera es una propuesta de protección del medio físico elaborada por el foro de medioambiente del Ayuntamiento de Getxo y la segunda es una propuesta de una actuación urbanística presentada por la Asociación Andra Mari Gure Lurra a finales del mes de Julio del presente año.

Al objeto de posibilitar la máxima información en el periodo de información pública a todos los interesados en conocer las propuestas de ordenación del presente Avance y las presentadas por las dos entidades citadas, se ha estimado conveniente incluir también en la documentación de este Avance, su contenido. De esta manera se estima que se podrá considerar por los ciudadanos de Getxo, un amplio abanico de posibilidades de ordenación de su término municipal.

FIII.4.2. PROPUESTA DEL FORO DE MEDIO AMBIENTE

FIII.4.2.1. Introducción

El equipo redactor ha tenido contacto con el Foro de Medioambiente Municipal desde se el comienzo del proceso. Las reuniones han consistido en el traslado y explicación de los trabajos que se iban realizando, tanto por los técnicos como por el Lantalde.

En 2014 el foro presento una propuesta para la ordenación del Medio físico del municipio que la Oficina del PGOU ayudó a formalizar dando como resultado un plano de propuesta, una memoria y una tabla de especies relevantes.

A continuación se recoge la memoria y la tabla de fauna relevante. La ordenación de la propuesta se puede analizar en el plano nº O-4.

FIII.4.2.2. Memoria

Se presenta la propuesta del Foro de medioambiente Municipal para la ordenación del medio natural del municipio en el futuro PGOU.

Esta propuesta consta de la presente memoria, una tabla de fauna de interés y tres planos a 1/4000.

Memoria

Se delimitan sobre plano, las masas arbóreas del municipio que son principalmente de origen natural. Se delimita una zona donde existe una masa de vegetación o se señalan los pies individuales que se consideran deben ser preservados del desarrollo humano.

Los pies aislados que se marcan en plano no están georreferenciados (por lo tanto los iconos para localizarlos en plano se sitúan aproximadamente) y como medida para su conservación se considera conveniente que se inventarían y por tanto queden georreferenciados además de recogido su estado de conservación.

Tanto las masas como los pies individuales se reseñan con el mismo código: 1 para el Roble Acidófilo, 2 para la aliseda, 3 para el bosque de Álamo Temblón, 4 para la vegetación y flora de encharcamientos naturales , el 5 para vegetación de campiña prado juncal, el 6 para Stachys Ocimastrum, el 7 para Encinar Cantábrico y cortejo asociado.

Las categorías de ordenación del suelo no urbanizable planteadas son la de Especial Protección (Especial protección estricta del Litoral para los acantilados y la playa de Azkorri y Especial Protección de Humedales para el Humedal del Bolue y Especial Protección de Bosque Autóctonos y Asimilados para las masas de arbóreas de origen natural) y la de Mejora Ambiental como mas adelante explicaremos.

Así mismo se delimitan en plano una serie de hábitats de fauna catalogada. Estas delimitaciones son aproximadas debido a la naturaleza dinámica de las especies.

Las especies que habitan dichas zonas se listan en la tabla Excel de esta propuesta y se clasifican en función de donde se localizan y de su interés o categoría de protección - de interés municipal, de interés especial, rara, vulnerable o en riesgo de extinción-.

Las zonas delimitadas y sus especies asociadas son las siguientes:

1 ZONA DE ACANTILADOS Sapo Corredor, Correlimos Común, Halcón Peregrino, Cormorán Moñudo, Cuervo, Tritón Palmeado, Eslizón Tridáctilo, Culebra Lisa Europea, Culebra Bordelesa, Cernícalo Vulgar, Zarapito Real, Mochuelo Común, Martín Pescador, Roquero Solitario

2 ARROYO KANDELU Y ZONAS LIMITROFES Pez Espinoso, Gavilán, Chotacabras Gris, Lúgano, Pico Menor, Tritón Palmeado, Víbora Seoane

3 ZONA JUNTO A MAREL Eslizón Tridáctilo, Culebra Lisa Europea, Culebra Bordelesa, Curruca Cabecinegra

4 ZONA DE ITURGITXI Gavilán, Pico Menor, Tritón Palmeado

5 HUMEDAL DEL BOLUE Y CERCANIAS Carricerín Común, Galápago Europeo, Galápago Leproso, Espátula Común, Avión Zapador, Abubilla, Carricero Tordal, Andarríos Chico, Garza Imperial, Alcotán, Papamoscas Cerrojillo, Avetorillo Común, Martinete Común, Mosquitero Musical, Rascón Europeo, Zampullín Común, Polluela Pintoja, Martín Pescador, Cigüeñuela Común, Pájaro Moscón, Víbora Seoane, Cerceta Común, Ánade Friso, Agachadiza Chica, Agachadiza Común, Autillo Europeo, Lavandera Boyera, Carricero Común

6 BOSQUE MIXTO CADUCIFOLIO DEL FINAL DEL VALLE BOLUE Visón Europeo, Papamoscas Ceporrillo, Abubilla, Abejero Europeo, Mosquitero Musical, Rana Patilarga, Culebra Esculapio, Gavilán, Chotacabras Gris, Lúgano, Aguilucho Pálido, Pico Menor, Salamandra Común, Víbora Seoane, Jineta Común, Pico Picapinos, Milano Negro, Cernícalo Vulgar, Lechuza Común, Papamoscas Cerrojillo

7 ALISEDA DEL VALLE DEL BOLUE Visón Europeo, Papamoscas Cerrojillo, Culebra Esclapio, Chotacabras Gris, Lúgano, Pico Menor, Torcecuello, Jineta Común, Milano Negro, Mochuelo Común, Alcaudon Dorsirojo

8 BOSQUE MIXTO CADUCIFOLIO DEL FINAL DEL VALLE DEL BOLUE (con encharcamientos) Visón Europeo, Galápago Europeo, Martinete Común, Culebra Esculapio, Gavilán, Chotacabras Gris, Lúgano, Pico Menor, Salamandra Común, Tritón Jaspeado, Tritón Palmeado, Ranita San Antonio, Rana Bermeja, Víbora Seoane, Musgaño Patiblanco, Jineta Común, Milano Negro, Autillo Europeo

9 BOSQUE MIXTO DE MARTIARTU visión Europeo, Culebra Esculapio, Chotacabras Gris, Lúgano, Salamandra Común, Ranita San Antonio, Víbora Seoane, Lagarto Verdinegro

10 BOSQUE MIXTO DE MARTIARTU Visión Europeo, Milano Real, Carricero Común, Mosquitero Musical, Rana Patilarga, Rascón Europeo, Lagarto Verdinegro, Gavilán, Chotacabras Gris, Lúgano, Pico Menor, Salamandra Común, Tritón Jaspeado, Tritón Palmeado, Ranita San Antonio, Culebra Esculapio, Víbora Seoane, Musgaño Patiblanco, Jineta Común, Milano Negro

11 PINARES COSTERO Y ZONA DE CAMPIÑA DE TRANSICIÓN Milano Real, Colirrojo Real, Abubilla, Lechuza Campestre, Papamoscas Cerrojillo, Aguililla Calzada, Abejero Europeo, Mosquitero Musical, Culebra Esculapio, Chotacabras Gris, Lúgano, Torcecuello, Calandria Común, Tritón Palmeado, Víbora Seoane, Alondra, Cernícalo vulgar, Zarapito Real, Lechuza Común, Mochuelo Común, Autillo Europeo, Curruca Cabecinegra, Alcaudón Dorsirojo, Zarapito Real, Cernícalo Vulgar

12 ARROYO LARRAINAZUBI Pez Espinoso, Visión Europeo, Galápagos Europeo, Galápagos Leproso, Andarríos Chico, Martín Pescador, Turón, Lavandera Boyera

13 RIO GOBELA Pez Espinoso, Galápagos Leproso, Andarríos Chico, Rascón Europeo, Martín Pescador

1. La ordenación obedece a las siguientes pautas medioambientales:

A) En el valle del Bolue (ver plano 1):

Además del Humedal de Bolue, como hábitat sobresaliente ya regulado en el PTS de Humedales y delimitado en el plano, se consideran necesarios categorizar de Especial Protección de Bosques de Especies Autóctonas o asimiladas las masas de vegetación señaladas en plano: robledal, aliseda, alameda y vegetación y flora de encharcamientos naturales.

Partiendo de esta vegetación original se propone una ordenación, con la categoría de Mejora Ambiental, que expanda dichas masas y colonice las áreas (de mejora) que en plano se recogen. Las Mejoras Ambientales propuestas serían la **MA1** para el robledal, **MA2** para la aliseda, **MA4** para la vegetación y flora de encharcamientos naturales y la **MA5** para la vegetación de campiña y prados juncales.

B) Para la zona entre el colegio Zubilletas y la zona de actividades de Errotatxu (plano 2):

Se categoriza el suelo para su recuperación como Mejora Ambiental de aliseda **MA2** y de vegetación y flora de encharcamientos naturales **MA4**. Se consideraría óptimo que este suelo sea obtenido para uso público y una vez iniciada la recuperación ambiental, se implanten recorridos medioambientales que sin interferir con su mejora pudiera dar un alto valor didáctico a la zona en similitud a lo trabajado en el Humedal del Bolue.

C) En el litoral (plano 3):

La Especial protección del Litoral se dibuja hasta la cabeza del talud de los acantilados tal y como expresa el PTS del litoral en su normativa en el art 19.2 a).

Una vez superado el talud, ya en la rasa, desde el límite con Sopela hasta Arrigunaga siguiendo las pautas expresadas en dicho PTS se proponen diversas zonas de Mejora Ambiental que se diferencian dependiendo de la vegetación con la que se quiere recuperar el territorio.

La primera franja de Mejora Ambiental desde Sopelana hasta el Skate-park de Arrigunaga se destina a la recuperación del Brezal Atlántico (**MA8**), vegetación muy disminuida pero todavía presente en algunas zonas (delante de la campa de Aixerrota). En esta franja de territorio se encuentran tres equipamientos a los que se les respeta la calificación (el Sistema General de Seguridad marítima dependiente de la del Centro de Coordinación de Salvamento de Bilbao, el aparcamiento junto al Fuerte y el propio Fuerte).

Cabe reseñar que sobre esta zona de Mejora Ambiental, tanto delante del Campo de Golf y en la campa de Aixerrota se encuentran delimitadas dos zonas en la que se ha detectado *Stachys Ocimastrum* (planta singular).

Detrás de la zona delimitada para recuperar el Brezal, también desde Sopela hasta el campo de golf se delimita una parte del territorio para la repoblación del Encinar Cantábrico (**MA7**); tras ella, pegada a Sopela, se reserva una zona para la recuperación del Roble Acidófilo (**MA1**).

Siguiendo tierra adentro se propone una franja de descompresión entre la zona agro-ganadera y el litoral en que se estima apropiada la Mejora para la conservación y potenciación de la campiña y prado juncal (**MA5**).

2._Propuesta de Corredor Ecológico y alternativas:

Se propone, a modo de condicionante superpuesto a la ordenación descrita en el primer punto, delimitar un corredor ecológico para conectar el valle del Bolue con el litoral y así dar continuidad a la distribución de las especies naturales existentes en el municipio .

La normativa y gestión de dicho corredor podrá ser recogida en el PGOU con medidas que preserven el tránsito de la fauna sin impedir las actividades que se puedan desarrollar en las diferentes categorías del suelo no urbanizable con las que este se superpone.

Para generar el corredor se utiliza como soporte físico el sistema general hidráulico, es decir, el Rio Gobela y los arroyos del Kandelu y Larrañazubi/Bolue y el Humedal del Bolue. Al sistema general hidráulico delimitado¹ por los redactores del PGOU se le realiza una equidistancia a 15m a cada lado por lo que esta franja de terreno será la que de soporte el corredor. Esta delimitación es la que utiliza también el PTS para delimitar la categoría de suelo no urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.

En ciertos lugares en Larrainazubi el arroyo pasa enteramente al municipio de Berango por lo que en dichas zonas se amplía ligeramente la franja de 30 m para que el corredor tenga continuidad por nuestro municipio; aunque en Berango la ordenación estructural ha definido esas zonas como Protección de Aguas Superficiales (se adjunta al final de esta memoria la normativa que al respecto establece el PGOU de Berango2 .

Entre Larrainazubi y Andra Mari, cuando el corredor atraviesa suelo urbano del municipio, éste se delimita sobre el SGH sin excederlo.

En la zona de Zubilletas, sobre la Mejora Ambiental para los encharcamientos, el corredor retoma el ancho mínimo de 30 metros. Y sobre el Kandelu se introduce en Andra Mari hasta Zientoetxe.

1 Para la delimitación del SGH se incluye tanto el cauce como el terreno que lo contiene, así se dibuja dicho sistema hasta la cabeza del taludes, allí donde no se encuentra encauzado, sea cual sea su avenida de diez años que es siempre menor.

2 ARTº 2.10.15. del PGOU de Berango: ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.

1. Comprende que el cauce del río Gobela y todos los cursos superficiales de aguas, y dos franjas colindantes de 15 metros de anchura cada una, medidas desde la línea de deslinde de cauce público, o línea de mayor avenida ordinaria del río.

También se incluyen los puntos de agua del municipio. En el caso de los cauces fluviales de categoría 00, la regulación de sus franjas de protección se remitirán a la Ley de Aguas.

2. Se permiten las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento y el acceso a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

3. Se permiten los usos agrarios y ganaderos que se estén desarrollando siempre cumplan con las condiciones necesarias para garantizar la protección de las aguas.

4. Los edificios de vivienda existentes a la aprobación de las presentes Normas que invadas la zona de protección de aguas superficiales, se encuentran dentro de ordenación pudiendo realizar en ellos obras de rehabilitación y modernización siempre que mantengan el uso actual, pero no de ampliación dentro de la referida franja de 15 metros.

5. En la zona de protección de aguas superficiales se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y vertederos y todo tipo de nuevo uso edificatorio.

En Andra Mari, el Kandelu sale Getxo algo menos medio kilómetro antes de retornar, en ese tramo discurre por el suelo urbano de Berango. Esta clasificación, y lo que ello pudiera conllevar para la implantación de un corredor más ancho que el propio cauce, se ve en algo mitigada por el hecho de que

en dicho suelo la ordenación pormenorizada ha gestionado espacios libres de uso público por lo que el arroyo queda parcialmente protegido de la antropización.

Una vez superado el nacimiento del Kandelu junto a la carretera de Zientoetxe, para rematar el corredor y llegar a la costa, se presentan tres alternativas, sin soporte hidráulico para que, una vez evaluadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se opte por una de ellas en la ordenación del futuro PGOU.

En Getxo a 27 de Julio de 2015

HABITATS FAUNISTICOS

1.-ZONA DE ACANTILADOS / 2.-ARROYO KANDELU Y ZONAS LIMITROFES/ 3.-ZONA JUNTO A MAREL / 4.-ZONA DE ITURGITXI/ 5.-HUMEDAL DE BOLUE Y CERCANIAS/ 6.-BOSQUE MIXTO CADUCIFOLIO DEL FINAL DEL VALLE BOLUE/ 7.-ALISEDA DEL VALLE DE BOLUE/ 8.-BOSQUE MIXTO CADUCIFOLIO DEL FINAL DEL VALLE BOLUE (con encharcamientos)/ 9.-BOSQUE MIXTO DE MARTIARTU/ 10.- BOSQUE MIXTO DE MARTIARTU/ 11.-PINARES COSTERO Y ZONA DE CAMPIÑA DE TRANSICIÓN/ 12.- ARROYO LARRAÑAZUBI/ 13.-RIO GOBELA

HABITATS FAUNISTICOS													NOMBRE	ESPECIE		CVEA	STATUS
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					
					X					X			Abejero europeo	<i>Pernis apivorus</i>	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
				X	X					X			Abubilla	<i>Upupa epops</i>	ave	VULNERABLES	Paso (sedimenta)
				X									Agachadiza chica	<i>Lymnocyptes minimus</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	invernante
				X									Agachadiza común	<i>Gallinago gallinago</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	invernante
										X			Aguililla calzada	<i>Hieraaetus pennatus</i>	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
					X								Aguilucho pálido	<i>Circus cyaneus</i>	ave	INTERÉS ESPECIAL	indet.
						X				X			Alcaudón dorsirojo	<i>Lanius collurio</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
				X									Alcotán	<i>Falco subbuteo</i>	ave	RARAS	reproductor
										X			Alondra común	<i>Alauda arvensis</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
				X									Anade friso	<i>Anas strepera</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	invernante
				X							X	X	Andarrios chico	<i>Actitis hypoleucos</i>	ave	RARAS	indet.
				X			X			X			Autillo europeo	<i>Otus scops</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
				X									Avetorillo común	<i>Ixobrychus minutus</i>	ave	RARAS	reproductor
				X									Avión zapador	<i>Riparia riparia</i>	ave	VULNERABLES	Paso (sedimenta)
										X			Calandria común	<i>Melanocorypha calandra</i>	ave	INTERÉS ESPECIAL	Paso (sedimenta)
				X									Carricerín común	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	ave	EN PELIGRO DE EXTINCIÓN	Paso (sedimenta)
				X					X				Carricero común	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	ave	RARAS	reproductor
				X									Carricero tordal	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	ave	RARAS	reproductor
				X									Cerceta común	<i>Anas crecca</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	invernante
X					X					X			Cernícalo vulgar	<i>Falco tinnunculus</i>	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor



	X					X	X	X	X	X	X				Chotacabras gris	Caprimulgus europaeus	ave	INTERÉS ESPECIAL	reproductor
				X											Cigüeñuela común	Himantopus himantopus	ave	INTERÉS ESPECIAL	Paso (sedimenta)
											X				Colirrojo real	Phoenicurus phoenicurus	ave	VULNERABLES	Paso (sedimenta)
X															Cormorán moñudo	Phalacrocorax aristotelis	ave	RARAS	
X															Correlimos común	Calidris alpina	ave	RARAS	invernante/paso
X															Cuervo	Corvus corax	ave	INTERÉS ESPECIAL	reproductor
X	X														Culebra bordelesa	Coronella gironica	reptil	INTERES MUNICIPAL	
					X	X	X	X	X	X					Culebra de Esculapio	Elaphe longissima	reptil	INTERÉS ESPECIAL	
X	X														Culebra lisa europea	Coronella austriaca	reptil	INTERES MUNICIPAL	
		X									X				Curruca cabecinegra	Sylvia melanocephala	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
X	X														Eslizón tridáctilo	Chalcides striatus	reptil	INTERES MUNICIPAL	
				X											Espátula común	Platalea leucorodia	ave	VULNERABLES	Paso (sedimenta)
				X			X				X				Galápago europeo	Emys orbicularis	reptil	VULNERABLES	
				X							X	X			Galápago leproso	Mauremys leprosa	reptil	VULNERABLES	
				X											Garza imperial	Ardea purpurea	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
	X	X		X		X		X							Gavilán	Accipiter nisus	ave	INTERÉS ESPECIAL	reproductor
				X	X	X		X							Gineta común	Genetta genetta	mamífero	INTERES MUNICIPAL	
X															Halcón peregrino	Falco peregrinus	ave	RARAS	reproductor
								X	X						Lagarto verdinegro	Lacerta schreiberi	reptil	INTERÉS ESPECIAL	
				X							X				Lavandera boyera	Motacilla flava	ave	INTERES MUNICIPAL	invernante
										X					Lechuza campestre	Asio flammeus	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
				X						X					Lechuza común	Tyto alba	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
	X			X	X	X	X	X	X						Lúgano	Carduelis spinus	ave	INTERÉS ESPECIAL	invernante
X				X							X	X			Martín pescador	Alcedo atthis	ave	INTERÉS ESPECIAL	reproductor
				X			X								Martinete común	Nycticorax nycticorax	ave	RARAS	reproductor
				X	X	X		X							Milano negro	Milvus migrans	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
								X	X						Milano real	Milvus milvus	ave	VULNERABLES	Paso (sedimenta)
X						X				X					Mochuelo común	Athene noctua	ave	INTERES MUNICIPAL	reproductor
				X	X			X	X						Mosquitero musical	Phylloscopus trochilus	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
							X	X							Musgaño patiblanco	Neomys fodiens	mamífero	INTERES MUNICIPAL	indet.
				X											Pájaro moscón	Remiz pendulinus	ave	INTERÉS ESPECIAL	invern./reprod.
				X	X	X				X					Papamoscas cerrojillo	Ficedula hypoleuca	ave	RARAS	Paso (sedimenta)
	X										X	X			Pez Espinoso	Gasterosteus aculeatus	pez	VULNERABLES	
	X	X		X	X	X		X							Pico menor	Dendrocopos minor	ave	INTERÉS ESPECIAL	reproductor

FIII.4.3. PROPUESTA DE LA ASOCIACIÓN ANDRA MARI GURE LURRA

FIII.4.3.1. Introducción

La asociación Andra Mari Gure Lurra as tomado parte el proceso de revisión antes de que este empezara formalmente en 2011.

Entre 2008 y 2010 tomaron parte en las discusiones sobre el futuro del barrio de Andra Mari que derivó en la declaración institucional del acuerdo 130 del pleno de Septiembre de 2010 que abajo se transcribe:

FIII.4.3.2 Declaración institucional

130º.- RATIFICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE PORTAVOCES EL DÍA 16.9.2010, RELATIVO AL ACUERDO CON LA ASOCIACIÓN "ANDRA MARI GURE LURRA".

"El Alcalde indica que se han presentado enmiendas a este punto por parte del grupo Popular, pero teniendo en cuenta que se trata de la ratificación de un acuerdo no procede su tramitación.

Seguidamente interviene el Sr. Almansa para manifestar que han sido determinantes en este proceso, y muestran su satisfacción, ante el acuerdo logrado con la Asociación Andra Mari Gure Lurra, ya que el mismo garantiza el futuro de las viviendas existentes en Andra Mari, dando así tranquilidad a sus residentes. Recuerda que en la sesión plenaria del mes de abril plantearon la necesidad de un acuerdo para el mantenimiento de las edificaciones, y ello ha sido posible por el consenso alcanzado entre la Asociación, el equipo de Gobierno y el grupo Socialista.

A continuación interviene la Sra. Arrue que literalmente indica lo siguiente: "Lo primero que le tengo que decir al Sr. Alcalde sobre el procedimiento de traer los temas al Pleno es que usted ha encontrado el camino fácil para que no se puedan enmendar por parte de los demás partidos políticos los temas que le preocupan o que pueden ser conflictivos, como es este caso. Esta actitud suya Sr. Alcalde demuestra su miedo a debatir y la actitud poco democrática que a usted siempre le ha caracterizado, ejemplo división del Antzoki, proyecto de recuperación del río Gobela. Desde el Partido Popular consideramos que con este acuerdo se ha ganado una batalla pero no la guerra. La batalla ha sido evitar el derribo de los caseríos, (y esto parece, digo parece, porque mientras se mantenga el punto cuarto de este acuerdo nada esta claro); pero la guerra es evitar la aplicación del PTP y sus 8.000 viviendas en Getxo. Hace ahora cuatro años nos manifestamos por Algorta en la mayor manifestación que se ha producido en este pueblo contra las decisiones de un Alcalde. Todos los que estábamos en esa manifestación a la que no fueron ni el PNV ni el PSE, solicitábamos la no aplicación del PTP y sus 8000 viviendas y el no derribo de las 87 casas del entorno. Sobre el propio acuerdo en sí, que nos han traslado, debemos manifestar nuestra desconfianza sobre el acuerdo alcanzado porque no garantiza al

100% el no derribo de las viviendas porque el apartado cuarto del acuerdo establece: "4º.- Para el supuesto excepcional de que la ejecución de las actuaciones urbanísticas requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan residencia habitual, se garantiza el derecho al realojo, en los términos establecidos en el marco legal vigente en esta materia." Esto significa que si el Alcalde quiere construir la carretera por el medio de su casa, su casa se expropiará, eso sí, de acuerdo a la normativa vigente, por lo tanto estamos igual que antes. Por ello el PP queremos presentar una enmienda eliminando este 4º punto del acuerdo para que quede claro que nunca se pueda derribar una sola casa sin el consentimiento de sus dueños. Pero no debemos olvidar que el PNV y el PSE están empeñados en aplicar las directrices del PTP y las 8000 viviendas allí establecidas y con esas bases van a contratar a un nuevo equipo redactor. Por ello también habíamos presentado otra enmienda en la que pedimos que el equipo redactor no tenga en cuenta las directrices que el PTP tiene para nuestro municipio de Getxo. La construcción en Andra Mari de 8000 viviendas va a suponer la destrucción de la única zona verde que queda en Getxo, de nuestro pulmón, la parte más bonita de nuestro pueblo. Existen otras posibilidades, Barakaldo ha ganado un juicio a la Diputación para no aplicar las directrices del PTP. Para nosotros, se debe construir primero en todo el núcleo urbano de Getxo, y después de eso se debe conocer a ciencia cierta el número de viviendas que se necesitan en Getxo. Getxo no tiene por qué acoger las viviendas de todo Bizkaia, Getxo se merece decidir cuántas y qué tipo de viviendas se van a construir. Debemos insistir de nuevo en que la batalla es la no aplicación de las directrices del PTP y sus 8.000 viviendas en Getxo, insistir en que debemos preservar las zonas verdes de Getxo, una batalla que únicamente defiende en este momento el Partido Popular".

Interviene Manu Basanta manifestando que no ha podido estar en la gestación del acuerdo por motivos laborales, pero cree que el contenido del mismo es interesante, recalcando que se trata de una iniciativa de los vecinos, cuestión que valora positivamente, y que por tanto votarán a favor del acuerdo.

El Sr. Almansa lamenta que el grupo Popular se autoexcluya del acuerdo, ya que es beneficioso para los residentes de Andra Mari. Indica que la orientación que se da al equipo redactor del PGOU es una herramienta de trabajo, pero recuerda que la aprobación del PGOU corresponde al Pleno, y no ni al Alcalde ni al equipo de Gobierno. Respecto a las alusiones del grupo Popular al PTP, critica que se reaviva el fantasma de las 8.000 viviendas por parte del grupo Popular, ya que como todo el mundo sabe y hasta grupos ecologistas recientemente lo han reconocido, la construcción de viviendas a que vincula el PTP son en torno a 3.000 y las decisiones corresponde adoptarlas al Ayuntamiento de Getxo.

La Sra. Arrue en nombre del grupo Popular manifiesta al concejal de Alternatiba que no le choca su planteamiento, ya que fue su partido anterior el que redactó el Plan para Andra Mari que recogía la construcción de más de 8.000 viviendas. Reconoce que corresponde al Pleno la aprobación del PGOU y sabe que será suficiente con el apoyo de PNV y PSE que es el apoyo que hasta la fecha están

teniendo los acuerdos en los últimos tres años. No comparte el criterio acerca de que el PTP obliga a 3.000 viviendas en Andra Mari, ya que de la lectura de dicho documento se desprende que la horquilla de viviendas a construir es entre 8.000 y 11.000 viviendas, cuestión que es conocida por todos los vecinos que también conocen el apoyo del PNV y del PSE al PTP. Cree que estos grupos van a indicar al equipo redactor que diseñe 8.000 viviendas en la zona, y eso es lo que preocupa a los vecinos, además critica el apartado 4 del acuerdo, ya que posibilita el derribo de viviendas, algo que el grupo Popular no comparte y por eso han presentado una enmienda que imposibilite el derribo de casas.

Manu Basanta recuerda que la propuesta sobre Andra Mari la hizo el Concejal de Ezker Batua cuando gobernaba en coalición con el PNV y así mismo cuando tenía la responsabilidad de vivienda en el Gobierno Vasco, lo cual eran otras circunstancias, y que la actual posición de Alternatiba es la que él defiende.

El Sr. Alcalde indica que es sabido que el grupo Popular va a seguir aireando el tema de las 8.000 viviendas en Andra Mari, aunque sepa que no es cierto, porque únicamente están buscando réditos electorales, pero los vecinos ya conocen la realidad del PTP y de la normativa urbanística, y por tanto son conscientes de que no es cierto lo que indica el grupo Popular. Manifiesta que frente a la forma de hacer política del grupo Popular, el equipo de Gobierno plantea la política del diálogo y del acuerdo, y remarca la importancia del acuerdo con los vecinos a través de la Asociación Andra Mari Gure Lurra. Estima que el acuerdo tranquilizará a los vecinos y es un compromiso claro respecto a cómo abordar la revisión del PGOU que definirá el futuro de Getxo. Para definir este futuro el actual equipo de Gobierno inició su andadura anulando el expediente anterior que contemplaba las posibilidades edificatorias de Andra Mari, y a partir de ahí logrando acuerdos con los vecinos afectados a través de un diálogo continuo. Indica que el proceso de revisión del PGOU es un proceso largo pero fundamental para Getxo, que requiere consensos y acuerdos amplios, y en ese objetivo se va a empeñar el equipo de Gobierno. Recuerda al grupo Popular el valor añadido de este acuerdo, ya que está promovido por la Asociación de Vecinos que se dirigió a todos los grupos del Ayuntamiento, y entre ellos el grupo Popular, que es el único que se ha quedado fuera del acuerdo. Entiende que no cabe incorporar modificaciones al acuerdo, además de por cuestiones formales, por respeto a la otra parte firmante del acuerdo que es la Asociación de Vecinos. Finaliza instando al grupo Popular a que reflexione sobre su imposibilidad de llegar a acuerdos.

La Sra. Arrue manifiesta que en Andra Mari hay más de una Asociación, y también vecinos que no pertenecen a asociaciones. Manifiesta que cuando estuvieron reunidos con la Asociación, les trasladaron su preocupación sobre el punto cuarto, y el desarrollo de la zona de Andra Mari, ya que estiman que el acuerdo posibilita la construcción de más de 8.000 viviendas. Frente a este planteamiento la Asociación, alegando la prepotencia del equipo de Gobierno, les indicó que no

aceptaban estas cuestiones, ya que imposibilitaría el presente acuerdo, que consideraban un acuerdo de mínimos. Ante esta coyuntura manifiesta que el grupo Popular quiere más, ya que quiere la conservación de todas las viviendas actuales y la no sumisión al PTP. Critica de electoralista el acuerdo, a ocho meses de las elecciones, cuando se ha incumplido el compromiso de iniciar la revisión del PGOU que estaba fijado para el primer año de legislatura, y lo han iniciado el tercer año. Finalmente critica que el PNV se pliegue al PTP y a los dictados de la Diputación Foral de Bizkaia, y renuncie a diseñar libremente el Getxo del futuro.

El Sr. Alcalde manifiesta que los vecinos conocen el contenido del PTP y que hay aspectos del mismo que no son vinculantes, y que la posibilidad de la construcción de las 8.000 viviendas no es en ningún momento vinculante. Estima que el grupo Popular tiene perdida la credibilidad frente a los vecinos, ya que siguen con una política demagógica con el único objeto de desgastar al equipo de Gobierno y buscar réditos electorales, pero todas estas cuestiones se aclararán en las próximas elecciones. Finaliza defendiendo que el futuro del planeamiento de Getxo pasará por el Pleno, tras un proceso participativo y de búsqueda de consensos.

Finalizado el debate, se somete la propuesta de referencia a votación, con el siguiente resultado: 15 votos a favor del PNV, PSE y A, y 10 abstenciones del PP.

En consecuencia, y a propuesta de la Alcaldía-Presidencia se acordó por mayoría:

Ratificar el siguiente acuerdo adoptado por la Junta de Portavoces del Ayuntamiento de Getxo el día 16 de septiembre de 2010:

“En Getxo, a dieciséis de septiembre de dos mil diez.

El Ayuntamiento de Getxo ha iniciado los trámites administrativos para la realización del contrato de REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO, que culmina con la determinación del equipo redactor externo al Ayuntamiento, que, en colaboración con el personal municipal, elaborará el nuevo Plan General del Municipio.

Conscientes de la necesidad de tranquilizar a los vecinos residentes en lo que actualmente es el suelo urbanizable de Andra Mari, en relación al futuro de sus viviendas y previo acuerdo con la Asociación de vecinos y vecinas “Andra Mari Gure Lurra”.

El Pleno del Ayuntamiento, acuerda:

1º.- Declarar entre los criterios prioritarios y fundamentales, a tomar en consideración respecto a la formulación urbanística que el nuevo Plan General de Getxo defina para el actual ámbito de suelo urbanizable de Andra Mari, el mantenimiento de las viviendas existentes.

Este criterio se combinará con una correcta integración y cohesión espacial de las viviendas existentes con el renovado entorno que haya de resultar de la nueva ordenación urbanística.

2º.- Trasladar el criterio indicado al equipo redactor del nuevo Plan General, tanto a sus miembros externos al Ayuntamiento, como a los empleados municipales que participan en la elaboración de dicho documento. Respondiendo así mismo al fin expuesto, se sugerirá al equipo redactor que, teniendo en consideración la existencia de edificaciones agrupadas en el suelo urbanizable de Andra Mari, contemple la posibilidad de su calificación como nuevos núcleos urbanos, así como la inclusión en los núcleos ya existentes de aquellas viviendas cuya ubicación se halle muy próxima a los límites de los mismos.

3º. Una vez decididos los términos en los que se procederá a dar respuesta al criterio citado en el punto primero, se abordará la concesión de las licencias que en su caso se soliciten para la realización de reformas o mantenimiento de las viviendas, siempre de conformidad con la legalidad vigente.

4º. Para el supuesto excepcional de que la ejecución de las actuaciones urbanísticas requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan residencia habitual, se garantizará el derecho al realojo, en los términos establecidos en el marco legal vigente en esta materia”.

FIII.4.3.3. Informe del equipo redactor a la declaración institucional

Recibida la comunicación del acuerdo adoptado por el pleno municipal por el que se ratifica el acuerdo adoptado por la Junta de Portavoces el día 16 de Septiembre de 2010, relativo al acuerdo con la Asociación Andra Mari Gure Lurra y teniendo en cuenta que en el acuerdo plenario citado se indica que se debe trasladar al equipo redactor del nuevo plan general el contenido de dicho acuerdo, se emite el siguiente informe sobre su contenido, en especial sobre las determinaciones urbanísticas que constituyen el Avance de la revisión del plan general de ordenación urbana de Getxo, sin perjuicio de la necesidad de desarrollar otros aspectos propios de una definición posterior, ya en fase de elaboración del plan general.

La inquietud vecinal en relación con el futuro de sus viviendas, y la necesidad de adoptar las medidas urbanísticas tendentes a tranquilizar a los ciudadanos afectados en relación con su mantenimiento de sus viviendas, constituye el elemento básico del acuerdo adoptado entre la Junta de Portavoces y la Asociación Andra Mari Gure Lurra, ratificado por el pleno municipal.

Se estima que la inquietud citada se originó en su momento por la propuesta de ordenación del suelo urbanizable que inició su tramitación en el año 2006, ordenación que afectaba de forma considerable a los edificios de miembros de la Asociación y en general de edificios situados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

El actual ámbito del suelo urbanizable de Andra Mari al que se refiere el acuerdo municipal, se entiende que es una fracción de los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el vigente plan general, sin que exista una delimitación unívoca de su delimitación espacial.

Al efecto, consideramos que el suelo urbanizable de Andra Mari es el que se sitúa en el entorno espacial de los terrenos del área de reparto 43 Santa María Urbano, clasificados como suelo urbano por el actual plan general.

El mantenimiento de las viviendas existentes en el ámbito de Andra Mari anteriormente citado se puede establecer de forma garantista para sus propietarios y ocupantes con independencia de la clasificación de suelo en la que se sitúen.

En efecto, el mantenimiento de la edificación existente, o su demolición, se establece a través de la técnica del establecimiento del régimen jurídico de los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes, abarcando los conceptos de "edificios" y "usos", el concepto de "viviendas" cuyo mantenimiento se acuerda asegurar.

La concreción del régimen de los edificios, construcciones, edificaciones y usos, se debe realizar por las determinaciones del planeamiento general de manera expresa y detallada para todos y cada uno de ellos, sujetando al régimen de la categoría de fuera de ordenación a aquellos edificios, construcciones, instalaciones y usos que se consideren totalmente incompatibles con la nueva ordenación que proponga en sus determinaciones. Este régimen se debe aplicar con carácter obligatorio siempre que las edificaciones o usos ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

El resto de edificios, construcciones, instalaciones y usos, no incluidos en la categoría de fuera de ordenación, pueden quedar sujetos al régimen de disconformes con el planeamiento, preexistentes o, aun cuando no lo indique de manera expresa el apartado 3 del artículo 101 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, ser conformes con las determinaciones del planeamiento, con la ordenación estructural y en su caso, pormenorizada.

En consecuencia, al objeto de cumplimentar el mantenimiento de las viviendas existentes, se debe establecer en las consideraciones del plan general, en relación con los terrenos del ámbito de Andra Mari, de manera que con independencia de la clasificación del suelo que se les otorgue, los edificios con uso de vivienda, no van a quedar afectados por una dotación pública de carácter general en la ordenación estructural del plan general, ni incluidos por cualquier otra causa como edificios y usos fuera de ordenación y, en su caso, también se podrá precisar que la ordenación pormenorizada, tampoco los deba incluir en el régimen de la categoría de fuera de ordenación.

Para completar esta garantía de mantenimiento de las viviendas existentes, se puede indicar que las determinaciones del planeamiento podrán autorizar en las construcciones, edificaciones e instalaciones, las intervenciones edificatorias que aseguren su mantenimiento, mejora y modernización.

Las intervenciones a autorizar en las edificaciones existentes pueden ser de amplio aspecto y abarcar todas aquellas que se definen en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre y que no se contradigan con el régimen de usos de la clase de suelo en la que finalmente las incluya la ordenación estructural del plan general.

Las intervenciones a autorizar, de acuerdo en cada caso con el valor cultural del edificio de viviendas a mantener, serán las siguientes:

- ✓ Restauración científica
- ✓ Restauración conservadora tipo A, B y C
- ✓ Conservación y ornato
- ✓ Consolidación
- ✓ Reforma
- ✓ Rehabilitación aislada

De acuerdo con lo indicado, es evidente que el mantenimiento de los edificios con uso de vivienda es independiente de la clase de suelo en la que sitúe la clasificación urbanística a las parcelas soporte de las edificaciones, y también que queda garantizado el mantenimiento con la aplicación de las determinaciones anteriormente indicadas en las normas del plan general.

Las viviendas existentes en Andra Mari han quedado incluidas según las determinaciones del vigente plan general en los diversos ámbitos aislados de suelo urbano incluidos en el área de reparto residencial AR.43 Santa Maria Urbano.

Dicha área de reparto compuesta por diversos núcleos de viviendas situadas de forma dispersa en el extremo Norte del municipio, está englobada en un extenso ámbito espacial de suelo urbanizable que los aglutina con las superficies de los sectores de suelo urbanizable de Arteaga, Saratxaga y Martiturri, creando un conjunto de suelos urbanos y urbanizables entreverados entre sí, que integran o podrán integrar una futura trama urbana.

La clasificación de suelo urbanizable propuesta en las alternativas T2-T2' y T3-T3', dirige sus desarrollos de uso predominante residencial con el criterio de apoyarse en el sector del suelo urbanizable de actividades económicas situado en Martiturri, utilizando la infraestructura de transporte público del metropolitano y la nueva estación de Ibarbengoa y en una de sus variantes continua el desarrollo urbano producido en los antiguos sectores de Goñi Barri y Maidagan.

Con estas propuestas de desarrollo del suelo urbanizable residencial se posibilita la futura integración de determinados ámbitos de suelo urbano del área de reparto 43 en la trama urbana propuesta por el plan general, ver plano O-2.B T2', O-2.A T3 y O-2.B T3'.

En relación con el resto de los ámbitos de suelo urbano del área de reparto 43 que no queden con la posibilidad de ser integrados en la trama urbana propuesta por el plan general resultante de su revisión, se estima que no se puede mantener su clasificación actual de suelo urbano y en consecuencia,

deberán ser incluidos en la clase de suelo no urbanizable, al no cumplir la condición previa del artículo 11.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo en relación con su posible integración futura en la trama urbana asumida por el plan general.

En este caso a los edificios con uso de vivienda situados en las superficies de suelo del área de reparto 43 que queden clasificados como suelo no urbanizable, les será de aplicación el régimen de edificación del apartado 101.3.b) de "disconformidad con el planeamiento", con la posibilidad de realizar todas las intervenciones edificatorias que aseguren su mantenimiento, conservación y modernización, anteriormente descritas.

La ordenación resultante de las diversas alternativas propuestas en este Avance del plan general, asegura una correcta integración de las viviendas existentes con el entorno resultante, que en algunos casos precisará una cuidadosa ordenación pormenorizada de los sectores colindantes con las fracciones que mantienen su clasificación de suelo urbano y en los demás, se mantendrá el entorno rural existente.

Pasando a informar en relación con la sugerencia que solicita detectar agrupaciones de edificios con uso de vivienda existentes en terrenos actualmente clasificados como suelo urbanizable en proximidad al suelo urbano de Andra Mari y la posibilidad de su calificación como nuevos núcleos urbanos, así como su inclusión en los ya existentes, se estima que del estudio de las edificaciones existentes y de su distribución espacial, no se observa que se cumplan las condiciones precisas para constituir unos nuevos núcleos urbanos, máxime teniendo en cuenta que en ningún caso se cumplen los condicionantes que la legislación establece para poder definir un núcleo rural en suelo no urbanizable, según el artículo 29 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, condiciones que en nuestro caso, de núcleo urbano, deberían ser mucho más exigentes.

Las edificaciones existentes en el entorno territorial del suelo clasificado como urbanizable en el plan general vigente, no responden a un desarrollo organizado de la agrupación de caseríos que se produce en determinados lugares del ámbito rural del País Vasco, basada en pequeños equipamientos rurales. Antes bien, se estima que son el resultado, en gran parte, de la concesión de licencias de edificación de viviendas aisladas al amparo de situaciones administrativas creadas por la existencia de normativas que establecían unos criterios más laxos de la utilización del suelo rural que los que actualmente están claramente asentados en la cultura y el régimen jurídico de la utilización del territorio actualmente vigentes.

El apartado 3 del acuerdo, se estima que puede ser cumplimentado en la actualidad, tal y como se establece en su tenor literal.

Finalmente, en caso de producirse un desalojo por una actuación urbanística que en principio es una opción poco probable si nos atenemos a lo indicado anteriormente, no es preciso garantizar de manera expresa el derecho al realojo, ya que está claramente recogido este derecho en la legislación vigente, Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y legislación estatal concordante.

FIII.4.3.4. Presentación de la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra

La asociación Andra Maria Gure Lurra, entre 2012 y 2015 ha sido parte del Lantalde así como del Consejo Asesor y son público interesado en el proceso de evaluación ambiental de la revisión del PGOU, ver apartado 3.1 del Documento de Inicio, anejo nº 12.

En verano de 2015, finales del mes de Julio, ha entregado la Asociación Andra Mari Gure Lurra una propuesta como asociación, inscrita en el Registro y compuesta por una memoria escrita y un plano de ordenación. A continuación se transcribe la memoria y en la documentación grafica, plano nº O-3A se recoge el plano presentado:

MEMORIA

PROPUESTA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA BARRIO DE ANDRA –MARI

MEMORIA

El presente documento, no pretende ser una memoria descriptiva y justificativa, propia de una documentación técnico – urbanística, que de cumplimiento a todos los requisitos previstos por la normativa para la tramitación de un expediente. Su fundamento es mucho más sencillo y modesto, se trata de comunicar la visión que tiene sobre el tema, la agrupación de propietarios y residentes Andra Mari Gure Lurra , toda vez que son los más directamente implicados en la problemática actual y por lo tanto los sujetos de los beneficios, aciertos y desaciertos que se deriven de la futura ordenación urbanística .

En el plan general que se redactó y aprobó hace unos quince años, y que por lo tanto sigue siendo vigente en el momento actual, se definieron una serie de ámbitos con la calificación de suelo urbano, organizados en áreas de reparto, en la zona III el área de reparto nº 43 se denomina Santa María urbano y consta de siete manzanas discontinuas y posicionadas en dos porciones distintas de Andra Mari , las manzanas 1 y 2 más cercanas a las actuales vías del metro y el resto más próximas a la costa .

El conjunto de las siete manzanas presenta una superficie para aprovechamientos privatizables de 192.549 m², si bien al parecer la plasmación de los límites de cada manzana a una base topográfica actualizada, da una medición total de 203.038,94 m², con un coeficiente de techo sobre parcela de 0,19 m²/m² y con una edificabilidad geométrica total de 36.584 m² en su mayoría con destino a viviendas unifamiliares.

Dentro del ámbito del barrio de Andra Mari el planeamiento enunciado define por un lado el área 46 bajo la denominación de la hípica con una superficie de 27.772 m², si bien la medición actualizada es de 27.350 m², con destino a equipamiento deportivo privado con una edificabilidad de 0,25 m²/m² y una edificabilidad geométrica de 6.943 m², y el área 45 Azkorri con una superficie de 20.589 m² y con una medición actualizada de 20.907m² con el destino para equipamiento docente de tipo privado con una edificabilidad de 0,30 m²/m² y una edificabilidad geométrica de 6.177 m².

No obstante lo indicado, fuera de estas manzanas que conforman el suelo urbano de santa María, existe una importante cantidad de viviendas unifamiliares, realizadas al parecer en suelo urbanizable sin el

plan parcial correspondiente, e incluso algunas sobre suelo no urbanizable, que generan un resultado anárquico y casi caótico, que carece de una explicación, al menos aparente, pero que precisa que por la vía del planeamiento, se adopten las medidas pertinentes, tendentes a paliar en la medida de lo posible esta situación, en absoluto deseable.

Posiblemente, es por este motivo u otros similares, que la corporación municipal, en su momento y con la aprobación de todas las fuerzas políticas que conformaban en ese momento el Ayuntamiento de Getxo, formuló y aprobó una declaración institucional, que contiene una serie de puntos, entre los que cabe destacar, por un lado el mantenimiento de las viviendas existentes. Y añade, este criterio combinará con una correcta integración y cohesión espacial de las viviendas existentes con el renovado entorno que haya de resultar de la nueva ordenación urbanística.

Posteriormente añade, que se contemple la posibilidad de calificación como nuevos núcleos urbanos, así como la inclusión en los núcleos ya existentes, de aquellas viviendas cuya ubicación se halle muy próxima a los límites de los mismos. Realmente los miembros de la asociación y la mayoría de los vecinos residentes en el barrio de Andra Mari comparten absolutamente estos criterios expresados y aprobados por la totalidad de la corporación municipal.

No se puede dejar de manifestar, que en el conjunto de los terrenos de Andra Mari, se nota la falta por un lado de la existencia de otros usos que no sean los de vivienda unifamiliar y además la carencia de dotaciones propias de los espacios urbanos, sin duda esta situación puede ser entre otras cuestiones, lo que en su día lleva a la corporación municipal a plasmar el deseo de “una correcta integración y cohesión espacial” sin duda criterio fundamental en la situación que nos ocupa, puesto que un ámbito urbano no es solo un conjunto de viviendas.

Con estos puntos de partida, y tras diversas conversaciones y reuniones, tanto con miembros de la asociación como con personas no pertenecientes a la misma, se han formado unos criterios para la actuación durante la redacción del nuevo Plan General de Getxo, y para manifestarlos de manera muy clara y sencilla y dar traslado al Ayuntamiento y al propio equipo redactor, se han plasmado gráficamente en un plano de conjunto y en la presente memoria que pretende ser un apoyo para la correcta interpretación de esos criterios.

Del análisis de la situación en las manzanas 1 y 2 se tiene que existen dos porciones colindantes con la manzana nº 1, una formada por cuatro viviendas frente a la estrada Toxu con una superficie de 4.973 m² y otra formada por una única parcela frente a la estrada de Martiturri, que dada su colindancia procede su incorporación a la manzana N°1 en la manzana nº 2 con frente a la estrada de Perune existe un mínima porción de suelo que se propone que se incorpore por el motivo de regularización geométrica.

De la observación de ambas manzanas, se tiene que casi la totalidad de las parcelas, en un porcentaje muy elevado, se encuentran ya edificadas, lo cual no significa que se haya agotado el aprovechamiento urbanístico definido inicialmente, pero sí que más del noventa por ciento de las parcelas contiene edificios de nueva planta, por lo tanto se puede decir que una intervención urbanística resulta muy difícil, extremadamente costosa y contraria a los intereses y los criterios de los afectados, con muy

escasa posibilidades de obtener unas mejoras reales, es decir se puede decir que ya se cuenta con una ordenación pormenorizada suficiente.

Es por esta razón que se propone, que las manzanas 1 y 2 mantengan su normativa actual con una edificabilidad de 0,19 m²/m² y con los usos ya previstos , incorporando las porciones de suelo ya indicadas, pero con una salvedad que será de aplicación a todos los ámbitos de los núcleos urbanos de Andra Mari , y es que los caminos existentes, con frente a los suelos urbanos se ampliarán y regularizarán , hasta tener una anchura mínima de 9 m con objeto de tener una calzada de 6,00 m y dos aceras de 1,50 m. para dar cumplimiento a los criterios de accesibilidad y seguridad , el conjunto de caminos así ampliados, formarán parte de un sistema general de caminos, lo que significa que carecen de edificabilidad, y si bien el sistema de actuación para estos suelos será la de licencia directa , previamente se redactará un expediente donde se analizará las aportaciones en cada caso de suelo para la ampliación y su equitativa distribución , a metálico o por edificabilidad.

Según esta propuesta la superficie de la manzana n° 1 con edificabilidad será de 75.600 m² , y la de la manzana n° 2, 30.396 m² , lo que supone un total de 105.713,92 m² , si a esta superficie le aplicamos el coeficiente de edificabilidad de 0,19 resulta una superficie máxima de edificación de 20.085 m² .

En el conjunto de los núcleos urbanos de Andra mari, según el equipo redactor, existen unos 24.740 m² de viviendas, para simplificar el cálculo y hacer una aproximación suficiente teniendo en cuenta que las diferencias resultarán irrelevantes, podemos decir que en las manzanas 1 y 2 hay una edificabilidad de 12.370 m² de vivienda unifamiliar, por lo tanto la superficie de vivienda a materializar es de 7.715 m² equivalente a 38 viviendas nuevas de 200 m² sobre rasante, si bien es cierto que esta cifra hay que calificarla como de meramente urbanística , puesto que el número de parcelas vacantes es de nueve, y en el resto el montante de lo pendiente de materialización no llega para una vivienda completa , si bien permite ampliar o mejorar la existente , por lo tanto en la realidad difícilmente pasarán de 18 viviendas..

Por lo que se refiere al ámbito de las manzanas 3 a la 7 el problema es muy diferente , por un lado se propone añadir al suelo urbano inicial algunas parcelas por aplicación del criterio de colindancia, además se han incluido un conjunto de cuatro edificios al final de la calle Zientoetxe con una superficie total de suelo de 5.911 m² , que si bien no presentan el criterio de colindancia podemos decir que presentan la facultad de agrupación de edificios existentes, criterio supeditado al punto de vista del equipo redactor , pero por aplicación de los principios de correcta integración y cohesión espacial , se añaden otros suelos de modo y manera que esto tenga un resultado coherente desde el punto de vista ambiental con la ventaja de que ahora si se permiten actuaciones urbanísticas tendentes a solucionar la problemática de otros usos y de dotaciones privadas y públicas de las que tan necesitado se está en el barrio , y de esta manera obtener una eficacia y una coherencia en la ordenación urbanística.

Como el resultado de estas propuestas pudiera dar lugar a dos porciones inconexas, es por lo que para dar una mayor consistencia urbana, y eficacia al resultado, se establece una gran superficie de sistema general de espacios libres que las vincule espacialmente, y en su inmediatez otra para las dotaciones locales , principalmente de espacios libres y zonas deportivas al aire libre.

De modo y manera que como por un lado tenemos un sistema general de espacios libres de 46.509 m² y por otro unos 22.498 m² de sistema local de espacios libres y zonas deportivas, supone un total de 69.007 m² es decir casi siete hectáreas, que sirven para alojar las aportaciones de sistemas de espacios libres de todo el suelo urbano de Andra Mari y de todo los espacios libres locales y deportivos que procedan del mismo ámbito, con un resultado ambiental sin duda satisfactorio, no se pretende que la porción de suelo destinado a espacios libres locales, cubra la totalidad de las necesidades de la ordenación urbanística que se plantea, razonablemente entre los futuros edificios resultantes se intercalarán otras plazas y espacios diversos con esta finalidad y de esta manera se dará cumplimiento a la legislación vigente.

En este caso tan bien es de aplicación el criterio señalado para los caminos, que también se amplían hasta 9,00 m se regularizan y formando parte del sistema general caminos, carecen de aprovechamiento urbanístico, en las mismas condiciones que en las manzanas 1 y 2.

Dado que las operaciones urbanísticas a realizar resultan importantes y complejas, se propone para todo este ámbito la calificación de suelo urbano no consolidado con una edificabilidad física de 0,40 m²/m², al ser la mínima calificada como sostenible para un suelo urbano y permitir la financiación de actuaciones económicas con la mínima edificabilidad posible.

El ámbito total resultante sin contabilizar los sistemas generales de espacios libres pero sí los sistemas locales de espacios libres y deportivos asciende a la superficie total de 279.854 m² en esta superficie no se han contabilizado caminos ampliados.

La edificabilidad física resultante ascenderá a 111.941,60 m² que si se tiene en cuenta que en las edificaciones existentes ya se han materializado un total de 12.370 m² aproximadamente, supone una ampliación de aprovechamiento de 99.571,60 m² en donde se realizará una determinada distribución por usos para cubrir las carencias detectadas en este suelo.

Dentro de las carencias a cubrir podemos nombrar el terciario, la industria urbana, el comercio, las oficinas, la hostelería en sus diversas variantes y hasta posibles actividades recreativas y culturales etc, para garantizar que se aporta una cantidad suficiente se establece que un 30% parte de la edificabilidad a materializar se corresponda con este epígrafe de "otros usos" el resto puede ser para usos de vivienda, y para cumplir con los porcentajes de la ley del suelo diremos que el 42% lo será para vivienda libre y el 14% para vivienda tasada y el otro 14% para vivienda V.P.O.

Por lo tanto la aplicación de estos porcentajes arroja las siguientes superficies:

Otros usos.....	29.871,49 m ²
Vivienda libre.....	41.820,00 m ²
Vivienda tasada	13.940,00m ²
Vivienda V.P.O.....	13.940,00 m ²

Aplicando las propias estimaciones del equipo redactor se puede decir que el incremento en el número de viviendas será

<i>Vivienda libre.....</i>	<i>41.820,00 m2</i>	<i>209 viviendas</i>
<i>Vivienda tasada</i>	<i>13.940,00 m2</i>	<i>139 viviendas</i>
<i>Viviendas V.P.O.</i>	<i>13.940,00 m2</i>	<i>145 viviendas</i>
<i>Total.....</i>		<i>493 viviendas</i>

Para realizar la gestión correspondiente, primero se debe redactar un expediente para analizar la incidencia de los caminos generales ampliados y poder repartir esa carga , paralelamente el sistema general de espacios libres en donde se tendrá en cuenta la totalidad del suelo urbano de Andra Mari , para posibilitar la cesión en aprovechamiento o a metálico en cada caso y una vez conocidos estos datos y dentro de ese propio expediente dividir el suelo urbano definido en unidades integradas para su posterior desarrollo según la Ley del Suelo del País Vasco.

Los alojamientos dotacionales, se propone que se planteen como una unidad de cesión para todo el suelo urbano de Andra Mari y que se ubiquen en la unidad integrada que disponga de mayor cantidad de suelo libre , puesto que no supone ninguna carga para la edificabilidad de los integrantes.

Por último indicar que la propuesta para toda edificación residencial no incluida en ningún tipo de suelo ni urbano ni urbanizable , se le debe incluir en una categoría que se puede denominar como edificio legalmente construido.

Es entonces cuando se le aportará una normativa en la ordenanza de construcción , donde se contemplen algunas características y facilidades para su reforma y mantenimiento , dada no ha sido posible redactar con la debida calma , sosiego y atención un texto al respecto , pero sin duda en tiempos posteriores esto se llevará a efecto y se remitirá a la corporación municipal para su conocimiento y traslado al equipo redactor

El presente estudio ha sido redactado según mi leal saber y entender en la villa de Bilbao a veintinueve de Julio de dos mil quince

Por Andra Mari Gure Lurra / Juan Ignacio de la Rosa Picazo –Arqto

FIII.4.3.5. Análisis de la propuesta de la asociación de Andra Mari Gure Lurra

A continuación un análisis de los datos de la propuesta realizada por el equipo redactor con los trabajos indicados a continuación:

1. SUPERFICIES DE LA PROPUESTA

1.1. Introducción

Las superficies de este apartado se han hallado por el equipo redactor utilizando la información enviada por Andra Mari Gure Lurra, superponiéndola al topográfico y realizando pequeños ajustes a los elementos físicos existentes.

Teniendo en cuenta lo indicado, estas superficies van a ser las mismas en el resumen de datos de la propuesta presentada y en el análisis realizado de la propuesta por el equipo redactor y la Oficina del PGOU.

1.2. Superficies del estado actual del suelo urbano de Andra Mari

✓ Superficies de áreas residenciales actuales	203.039 m ²
✓ Superficie del área 46. La Hípica.....	27.351 m ²
✓ Superficie del área 45. Colegio Azkorri.....	20.908 m ²
✓ Superficie de parcelas públicas	27.821 m ²
✓ Total	279.119 m²

1.3. Superficies incorporadas al suelo urbano en la propuesta

✓ Superficie de zona con uso residencial.....	173.173 m ²
✓ Superficie de sistema local de espacios libres SLEL	22.475 m ²
✓ Superficie de sistema general de espacios libres SGEL.....	46.511 m ²
✓ Superficie de parcelas públicas	11.894 m ²
✓ Total	254.053 m²

1.4. Total de la superficie de la actuación urbanística en suelo urbano propuesta por AMGL

✓ Superficies del estado actual del suelo urbano de Andra Mari.....	279.119 m ²
✓ Superficies incorporadas al suelo urbano en la propuesta	254.053 m ²
✓ Total	533.172 m²

2. EDIFICABILIDADES PROPUESTAS

2.1. Introducción

En la propuesta se indica la aplicación de diferentes edificabilidades a lo que se denominan manzanas 1 y 2, ámbitos de suelo urbano actual de Andra Mari situadas en, Uri - Martiturri y Perune, y se aplica el coeficiente 0,4 al resto de los ámbitos de suelo urbano actual, exceptuando las áreas 46. La Hípica y 45. Colegio Azkorri, así como a los terrenos que se incorporan.

El coeficiente 0,4 no se aplica al sistema general de espacios libres, ni tampoco a las ampliaciones que se proponen de la vialidad existente. No obstante, en este documento se recoge la edificabilidad física total resultante indicada en la página 5 de la Memoria, que alcanza a 111.941,60 m², de la cual se deducen 12.370 m², que se indica que están ya construidos.

Se propone que la ampliación de edificabilidad que alcanza a 99.571,60 m², se reparta entre un 70% para el uso de vivienda y un 30% para otros usos. El régimen de vivienda utilizado es el 20% para vivienda VPO, el 20% para vivienda tasada y el 60% para vivienda libre, de la fracción del 70% destinada a este uso.

Para calcular el número de viviendas resultantes del incremento, se utiliza un ratio de 200 m² construidos sobre rasante para las viviendas libres, 100 m² para las viviendas tasadas y 90 m² para las viviendas VPO.

A continuación indicaremos las edificabilidades de cada uso y las totales, así como el número de viviendas que se proponen como incremento, desglosadas cada una por su régimen.

2.2. Incremento de edificabilidades y del número de viviendas

✓ Edificabilidad en vivienda libre	41.820 m ² t
✓ Edificabilidad en vivienda tasada	13.940 m ² t
✓ Edificabilidad en vivienda VPO	13.940 m ² t
✓ Edificabilidad de otros usos	29.871 m ² t
✓ Total edificabilidad	99.571 m²t

El incremento de la edificabilidad total destinada al uso de vivienda alcanza a 41.820 + 13.940 + 13.940 = 69.700 m²t.

Pasamos a indicar el incremento del número de viviendas que se propone.

✓ Número de viviendas libres.....	209
✓ Número de viviendas tasadas	139
✓ Número de viviendas VPO.....	145
✓ Total del incremento de nuevas viviendas propuestas	493

FIII.4.3.6. Análisis de datos realizado por el equipo redactor y la oficina del plan general en relación con la propuesta presentada

1. SUPERFICIES DE LA PROPUESTA

1.1. Introducción

Las superficies de este análisis se han hallado por el equipo redactor utilizando la información enviada por Andra Mari Gure Lurra, superponiéndola al topográfico y realizando pequeños ajustes a los elementos físicos existentes.

Teniendo en cuenta lo indicado, estas superficies van a ser las mismas en el resumen de datos de la propuesta presentada y en el análisis realizado de la propuesta por el equipo redactor y de la Oficina del PGOU.

1.2. Superficies del estado actual del suelo urbano de Andra Mari

✓ Superficies de áreas residenciales actuales	203.039 m ²
✓ Superficie del área 46. La Hípica.....	27.351 m ²
✓ Superficie del área 45. Colegio Azkorri.....	20.908 m ²
✓ Superficie de parcelas públicas	27.821 m ²
✓ Total	279.119 m²

1.3. Superficies incorporadas al suelo urbano en la propuesta

✓ Superficie de zona con uso residencial.....	173.173 m ²
✓ Superficie de sistema local de espacios libres SLEL	22.475 m ²
✓ Superficie de sistema general de espacios libres SGEL.....	46.511 m ²
✓ Superficie de parcelas públicas	11.894 m ²
✓ Total	254.053 m²

1.4. Total de la superficie de la actuación urbanística en suelo urbano propuesta por AMGL

✓ Superficies del estado actual del suelo urbano de Andra Mari.....	279.119 m ²
✓ Superficies incorporadas al suelo urbano en la propuesta	254.053 m ²
✓ Total	533.172 m²

2. EDIFICABILIDADES PROPUESTAS

2.1. Introducción

En la propuesta se indica la aplicación de diferentes edificabilidades a lo que se denominan manzanas 1 y 2, ámbitos de suelo urbano actual de Andra Mari situadas en, Uri - Martiturri y Perune, y se aplica el coeficiente 0,4 al resto de los ámbitos de suelo urbano actual, exceptuando las áreas 46. La Hípica y 45. Colegio Azkorri, así como a los terrenos que se incorporan.

No se considera correcta la aplicación de coeficientes diferentes a los ámbitos de las manzanas 1 y 2, por lo cual se realiza el análisis utilizando el coeficiente 0,4 para la totalidad de las superficies de la actuación urbanística que se consideran zonas, excluyendo los futuros sistemas generales.

El coeficiente 0,4 no se aplica al sistema general de espacios libres, ni tampoco a las ampliaciones que se proponen de la vialidad existente a las que se le dota del carácter del sistema general. Realizados los dibujos y cálculos correspondientes, se indican a continuación los resultados en las tablas de edificabilidades.

Se propone que la ampliación de edificabilidad se reparta entre un 70% para el uso de vivienda y un 30% para otros usos como en la propuesta de AMGL.

Sin embargo, el régimen de vivienda propuesto para el incremento residencial se distingue entre el correspondiente a los terrenos actualmente clasificados como suelo urbano, en los que se mantiene el régimen de 20% para vivienda VPO, el 20% para vivienda tasada y el 60% para vivienda libre, y para el incremento de edificabilidad residencial en los terrenos incorporados al suelo urbano, se aplican los ratios correspondientes a 55% para vivienda VPO, 20% para vivienda tasada y 25% para vivienda libre, atendiendo al hecho de haber sido clasificados como suelo urbano, directamente desde la clasificación del suelo urbanizable, sin haber sufrido el proceso de ejecución urbanística, tal y como se indica en la normativa urbanística vigente.

Para calcular el número de viviendas resultantes del incremento, no se considera correcto el ratio de 200 m² construidos sobre rasante para las viviendas libres. Se estima correcto aplicar el mismo ratio de 106 m² construidos utilizado en el resto del suelo urbano y en suelo urbanizable y para las viviendas tasadas y VPO se mantiene la superficie de 100 y 90 m² respectivamente.

A continuación indicaremos las edificabilidades de cada uso y las totales, así como el número de viviendas que se proponen como incremento, desglosadas cada una por su régimen, halladas de acuerdo con los trabajos gráficos y los criterios indicados anteriormente.

También se da un resumen total de ambos parámetros urbanísticos.

2.2. Datos de edificabilidades residenciales y número de viviendas existentes en el actual suelo urbano de Andra Mari

✓ Edificabilidad residencial existente según catastro	24.740 m ² t
✓ Número de viviendas existentes	155
✓ Media de superficie construida por vivienda.....	160 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incrementa en vivienda libre	18.069 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incrementa en vivienda tasada.....	6.023 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incremento en vivienda VPO	6.023 m ² t
✓ Edificabilidad residencial incremento total.....	30.115 m²t
✓ Número de viviendas que se incrementan en régimen libre	170
✓ Número de viviendas que se incrementan en régimen tasada.....	60
✓ Número de vivienda que se incrementan en régimen VPO	66
✓ Número total de viviendas incrementadas	296

Si hubiésemos mantenido la edificabilidad de 0,19 m²t/m²s para los ámbitos de suelo urbano de Uri - Martiturri y Perune, el incremento del número total de viviendas alcanzaría a 194.

2.3. Datos de edificabilidades residenciales y número de viviendas en los terrenos incorporados al suelo urbano de Andra Mari

✓ Edificabilidad residencial existente según catastro	7.688 m ² t
✓ Número de viviendas existentes	34
✓ Media de superficie construida por vivienda	226 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incrementa en vivienda libre	11.101 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incrementa en vivienda tasada.....	8.880 m ² t
✓ Edificabilidad residencial que se incremento en vivienda VPO	24.421 m ² t
✓ Edificabilidad residencial incremento total.....	44.402 m²t
✓ Número de viviendas que se incrementan en régimen libre	104
✓ Número de viviendas que se incrementan en régimen tasada.....	89
✓ Número de vivienda que se incrementan en régimen VPO	271
✓ Número total de viviendas incrementadas	464

2.4. Datos totales de edificabilidades residenciales y viviendas en el suelo urbano de Andra Mari

✓ Edificabilidad residencial existente según catastro en suelo urbano actual.....	24.740 m ² t
✓ Edificabilidad residencial existente según catastro en terrenos incorporados	7.688 m ² t
✓ Total edificabilidad residencial existente	32.428 m²
✓ Edificabilidad residencial incremento total en suelo urbano actual	30.115 m ² t
✓ Edificabilidad residencial incremento total en terrenos incorporados	44.402 m ² t
✓ Total incremento edificabilidad residencial.....	74.517 m²t
✓ TOTAL DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.....	106.945 m²t
✓ Número total de viviendas existentes en suelo urbano actual.....	155
✓ Número total de viviendas existentes en terrenos incorporados.....	34
✓ Número total de viviendas existentes.....	189
✓ Número total de viviendas incrementadas en suelo urbano actual.....	296
✓ Número total de viviendas incrementadas en terrenos incorporados	464
✓ Número total de viviendas incrementadas	760
✓ NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	949

FIII.4.3.7. Comentarios del equipo redactor a la propuesta presentada por la asociación Andra Mari Gure Lurra

La propuesta de actuación urbanística en Andra Mari recibida de la Asociación Andra Mari Gure Lurra, supone una aplicación incorrecta de los criterios de la declaración institucional del acuerdo 130 del pleno de Septiembre de 2010, plantea una actuación urbanística de considerable importancia, sin un soporte suficiente de análisis y estudio del territorio y no tiene en cuenta el contenido y criterios del largo proceso de participación ciudadana habido hasta la formulación de las alternativas del Avance.

En el documento que se ha hecho del análisis técnico de la propuesta de Andra Mari Gure Lurra, anteriormente incluido en el apartado FIII.4.3.5 titulado "Análisis de la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra", se contienen los datos de la propuesta cuyo contenido más significativo vamos a desarrollar.

Se produce un incremento de la superficie de suelo urbano que pasa de un incremento del 47,65% sobre los 279.119 m² establecidos en el vigente plan general a 533.172 m².

La combinación de la aplicación de los criterios de la declaración institucional con la consideración de las densidades mínimas del suelo urbano establecidas por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en una gran parte del suelo clasificado como urbano en Andra Mari, supone la implantación de una gran actuación de desarrollo urbanístico cuyo alcance excede considerablemente del contenido conceptual y material posible de aplicar siguiendo los criterios de la declaración.

El incremento de la edificabilidad existente pasa de 12.370 m² sobre rasante a 119.941,60 m², es decir, el incremento es de 99.571 m², aproximadamente ocho veces respecto el inicial anteriormente citado.

Por otro lado, atendiendo al posible número de viviendas que se pueden ubicar en los terrenos clasificados como suelo urbano en la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra, pasa de 189 viviendas existentes a 949 viviendas, con un incremento de 760 viviendas, cuantía que cuadruplica la de las viviendas existentes.

En opinión del equipo redactor, esta propuesta urbanística no cumple con los criterios de clasificación del suelo establecidos en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, ya que se desarrolla en terrenos que no han sido transformados y que tampoco están integrados o son integrables en la trama urbana existente. Supone un crecimiento autónomo, de acuerdo con sus objetivos, que crea una ocupación del territorio no relacionada de manera adecuada con las áreas urbanas existentes, evita crear una futura ciudad compacta y supone una interferencia notable para poder continuar de manera adecuada y ordenada, sin trabas innecesarias, la futura creación de la ciudad a largo plazo.

El criterio de ciudad compacta con la prolongación de un desarrollo ya producido evita la creación de hipotecas para la futura ordenación municipal al no originar vacíos de suelo no urbanizable en el territorio municipal, efecto que se produce en la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra, en base a la cual se puede afirmar que queda comprometida la ordenación futura del territorio para los posibles usos que se pretendan establecer en el término municipal.

Durante todo el proceso de participación ciudadana se ha insistido en la utilización de densidades medias - altas, tanto para la colmatación del suelo urbano como para la calificación de los posibles suelos urbanizables que en su caso se pudiesen establecer para cumplir las alternativas de incremento residencial que así lo demandasen. Se estima que la densidad de 0,4 m²t/m²s sobre rasante aplicable a una gran parte del suelo urbano, sin perjuicio del mantenimiento de la densidad de 0,19 m²t/m²s en las manzanas 1 y 2, ámbitos de suelo urbano de Andra Mari situadas en Uri - Martiturri y Perune, supone aplicar una densidad excesivamente baja para la utilización del territorio que está fuera de las consideraciones conceptuales correctas de la actual cultura urbanística, que evita el consumo excesivo de suelo para usos urbanos.

Por otro lado, la forma y disposición de la propuesta de actuación urbanística, no responde a un criterio ordenador, sino exclusivamente a la aplicación de la inclusión de determinadas parcelas en un ámbito urbanístico sin que las posibles agrupaciones de viviendas existentes constituyan mínimamente núcleos urbanos para el cumplimiento de los criterios de la declaración institucional, como ya se ha hecho notar en el análisis efectuado por este equipo redactor.

Por otro lado, es evidente que con independencia de los criterios de ordenación global del municipio anteriormente citados, el territorio que la propuesta de la Asociación Andra Mari Gure Lurra propone clasificar como suelo urbano, no hace sino incidir y ampliar gravemente los problemas que se han generado con la definición de las islas de suelo urbano clasificadas como tales en el vigente plan general y se plantean sin el sustento del entorno futuro de suelo urbanizable contenido en el plan general de 2001.

El contenido de la propuesta tampoco cumple las consideraciones estrictamente técnicas e individualizables del artículo 11, 11.1a y 11.1b, de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, ya que dichos terrenos no están dotados de las instalaciones urbanas en la cuantía y con las características técnicas suficientes para proporcionar los servicios adecuados, tanto a la edificación existente como a la prevista en su propuesta y tampoco la edificación ocupa los dos tercios de los espacios aptos para la misma, según la propuesta aportada.