

CAPÍTULO 5:
LAS ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN

CAPÍTULO 5. LAS ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN.

Una vez descritas las propuestas de carácter global para las Entidades Locales Menores en el apartado 3.3, se pretende abordar los aspectos que han sido referencias a la hora de establecer las soluciones concretas a efectos de su ordenación.

Recordando los principales datos del mencionado apartado, el suelo clasificado como urbano o urbanizable y referido a estos enclaves rurales por el nuevo Plan para el conjunto de las Entidades Locales Menores asciende a 571 Ha. de las cuales unas 191 Ha. corresponden a U.E. con una capacidad residencial de estas últimas de 1.084 viviendas. Estos datos permiten centrar la importancia del conjunto, si bien su población y el número de viviendas comparado con el resto del término municipal son relativamente pequeños.

Apartado 1. La Ordenanza.

En clara opción continuista con la Ordenanza vigente, el nuevo Plan mantiene la existencia de una ordenanza cuyo ámbito de aplicación es exclusivamente el conjunto de las 63 Entidades Locales en las que se pretenden perpetuar una serie de valores morfológicos tradicionales en los enclaves de tradición rural de la Llanada.

El mantenimiento del concepto de Ordenanza tipológica específica y de la mayoría de sus características no impide el ajuste de algunos parámetros que, desde la oportuna perspectiva que brinda una cierta experiencia en su aplicación, se han detectado mejorables a fin de corregir ciertas distorsiones así como acomodarlas a nuevas exigencias.

Como aspectos más novedosos de la Ordenanza cabe destacar la reducción de la parcela mínima para el Grado 1 que pasa de 1.000 m²s a 800 m²s y para el Grado 2, que pasa de 1.750 m²s a 1.250 m²s. Manteniendo la edificabilidad total para el Grado 2, 0,50 m²c/m²s, se cambia el reparto actual para pasar a 0,25 m²c para el uso residencial y 0,25 m²c para los usos compatibles.

También se disminuye el tamaño de parcela para bifamiliares, de tal forma que en OR-10¹ son necesarios 1.400 m² y en OR-10² se necesitarán 2.000 m², posibilitando así una mayor riqueza tipológica en los pueblos.

Respecto a las condiciones estéticas y de composición también se han introducido modificaciones tendentes a flexibilizar algunos aspectos de la adecuación a la fisonomía habitual en los pueblos de la Llanada. Más libertad compositiva en las cubiertas, mayor participación de los huecos en fachadas a la vez que distribución de éstos atendiendo a las exigencias de la orientación, menor control sobre materiales, etc., son las propuestas en este apartado.

En lo referente a los usos y la compatibilidad de éstos, pocas modificaciones tendentes a flexibilizar los usos tolerados.

Apartado 2. La gestión.

Es en la gestión de las determinaciones contenidas en el Plan donde se introducen modificaciones que afectan tanto al fondo, el concepto de la gestión, como a la forma, los instrumentos.

En lo que se ha denominado como concepto de gestión, la novedad fundamental que se introduce respecto al Plan vigente es que se propone sistematizar la actuación bajo los siguientes criterios:

En general se delimitan Unidades de Ejecución que permitan incluir todas las parcelas libres, nuevas y las existentes que no hubieran cedido y urbanizado, calificadas como urbanas dentro de la Entidad Local Menor.

Estas Unidades de Ejecución en las zonas próximas al casco urbano están diseñadas de forma que permitan la reurbanización de viales ó espacios libres del pueblo allí donde fuera necesario así como la colocación de otros nuevos.

A efectos de repartos de aprovechamientos se considera que los viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos ya existentes incorporados en los ámbitos, no generan aprovechamiento, quedando incluido a efectos de su reurbanización ó adecentamiento.

- También se plantean ámbitos de parcela única, de tal forma que tengan la obligación de ceder y urbanizar la parte de parcela afectada por un vial o espacio público.

- Cuando la parcela proceda de suelos urbanos del Plan de 1986 no tiene ninguna carga de cesión ni urbanización, por estar su entorno totalmente urbanizado, se opta por la actuación asistemática, quedando sujeta la ordenación a la propuesta en los planos de la serie 6 de Alineaciones y Calificación Pormenorizada y a la propia Ordenanza OR-10 en cualquier de sus Grados.

- En el caso de regularización de viales con alineaciones que supongan un decremento de la parcela existente, y se hallen ocupadas, se opta por aplicar las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística respecto a la normalización de fincas que se regula en el Art. 117 y siguientes. Las regularizaciones contempladas en este apartado no afectarían nunca en proporción superior 15% al valor de las fincas.

- Respecto a los sistemas de actuación previstos en el T.R. de la Ley del Suelo, se ha optado, en general, por el Sistema de Compensación.

Explicada la sistemática de la gestión en las Entidades Locales Menores, y a modo de resumen, se han delimitado un total de 33 Unidades de Ejecución en las que se pueden desarrollar un máximo de 165 unidades edificatorias.

También se han delimitado sectores de suelo urbanizable en aquellas Entidades en que se realizan expansiones, por su importancia cuantitativa, por estar involucradas en expansiones de ciudad o por el desarrollo de una infraestructura, requerían de un instrumento de ordenación más acorde con las dificultades que presentan. En total han sido 39 los sectores delimitados.

Entre todos ellos pueden establecerse dos situaciones, por una parte la mayoría de ellos se desarrollan anejos a la entidad existente, con un desarrollo acotado, manteniendo un cierto carácter rural, y por otra parte aquellos otros que por su proximidad a la ciudad, u otros elementos tipológicamente urbanos, presentan una cierta entidad, y se consideran ya ciudad, entre estos últimos se encuentran los siguientes:

- Los dos en las proximidades de la entidad de Armentia, denominados Armentia Oeste y ampliación San Prudencio Sur, colindantes a la ciudad e integrados en su trama.
- El de Elorriaga y Arcaute englobando las dos entidades y entroncándolas con el nuevo crecimiento de Salburua.
- El de Arechavaleta-Gardélegui, apoyado en la nueva vía exterior, reconfigura el entroque de éstas con el sur de la ciudad.
- El de Berrosteguieta ligado a la ampliación del Parque de Armentia, acompañando al Río Batán.
- El de Gamarra Mayor, ligado a la ampliación del Parque del Zadorra, vertebrando la ciudad al norte del río.
- Y el de Miñano Mayor, a modo de ampliación al este de la entidad, ligado a nuevas formas de actividades económicas no inmersas en la ciudad.

A estos se les puede unir el Sector de Ali, por la misma razón, pero en este caso bajo la figura de un Plan Especial de Reforma Interior.

Respecto del grado de protección de las viviendas, aunque se desarrolla pormenorizadamente en el apartado 4 del capítulo 6 de esta memoria, y en lo referente a las Entidades Locales Menores, la economía de escala aconseja, para dar viabilidad a su ejecución, su localización concreta en ámbitos que cuantitativamente lo permitan. Estos, debido a sus condiciones específicas de entroque con la ciudad, son en general coincidentes con los grupos precedentes, exceptuándose aquellos en que la tipología no permita su encaje adecuado.