



BERASTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
H.A.P.O.**

*PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
P.G.O.U.*

<i>fasea/fase</i>	TESTU BATERATUA / TEXTO REFUNDIDO
<i>data/fecha</i>	2012ko urria/octubre de 2012
<i>bertsioa/versión</i>	1

idazleak / redactores:

Injelan, S.L.

EDIFICACION INDUSTRIAL URBANISMO
INGENIERIA CIVIL
Zuatzu Kalea Nº1 Edificio ULIA Planta Primera Local 2
Tf: 943316749 / Fax: 943316412
20018 DONOSTIA SAN SEBASTIAN
e-mail: injelan@injelan.com

B.U.P Injeneria/Ingeniero de C.C. P

Antton Jaime

Arkitektoak/Arquitectas

Miren Muñagorri

Aloña Urteaga

Abokaturia/Abogado

Iñaki Amenabar

sustatzailea/ promotor

BERASTEGIKO UDALA

DOCUMENTO I. JUSTIFICACION DE ESTANDARES



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI_TEXTO REFUNDIDO
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_TESTU BATERATUA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERASTEGI

Documento

“I. JUSTIFICACION DE ESTANDARES”



DOCUMENTO: I. JUSTIFICACION DE ESTANDARES

INDICE

I.	OBJETO DE LA JUSTIFICACION DE ESTANDARES.....	1
II.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA.....	1
III.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS Y DERECHOS DESTINADOS A DOTACIONES PUBLICAS LA RED DE SISTEMAS GENERALES	2
IV.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	2
V.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.....	4
VI.	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE RESERVAS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	5
VII.	CIFRA MÁXIMA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN.....	5



I. OBJETO DE LA JUSTIFICACION DE ESTANDARES

El presente documento tiene por objeto dar respuesta al apartado g) del artículo 31 del 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, de acuerdo con el cual los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán contar con una justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

II. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA (art. 77)

En las áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realiza mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no supera la que resulta de aplicar el índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Así mismo, la edificabilidad física sobre rasante no es inferior al índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

ACTUACION INTEGRADA	EDIFICABILIDAD FISICA	SUPEFICIE AMBITO	EDIFICABILIDAD FISICA / SUPERFICIE AMBITO
A.U. 1 URETA	2.790 m ² (t)	6.000 m ² (s)	0,465 m ² (t) / m ² (s)
A.U. 2 BEKOBELAZE	4.350 m ² (t)	4.756 m ² (s)	0,915 m ² (t) / m ² (s)
A.U. 3 ATEGI	3.585 m ² (t)	6.135 m ² (s)	0,584 m ² (t) / m ² (s)
A.U. 13 ELIZONDO	666 m ² (t)	1.410 m ² (s)	0,472 m ² (t) / m ² (s)

En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no es inferior al índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

SECTOR RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD FISICA	SUPEFICIE AMBITO	EDIFICABILIDAD FISICA / SUPERFICIE AMBITO
S.1 KIROLDEGIA	5.005 m ² (t)	10.354 m ² (s)	0,483 m ² (t) / m ² (s)



III. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS Y DERECHOS DESTINADOS A DOTACIONES PUBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES (art. 78)

Berastegi cuenta con la Herriko Enparantza en el casco urbano, con una superficie de 2.487m². Actualmente, este espacio sirve además como entrada principal para el tráfico rodado y aparcamiento de los edificios colindantes. La sustitución de la entrada rodada actual y eliminación de los aparcamientos en superficie existentes permite la recuperación integral del conjunto de la Herriko Enparantza para el uso exclusivo de espacio libre, constituyendo la actuación principal del presente Plan General en lo que respecta a los espacios libres.

Si bien se trata de un municipio eminentemente rural, rodeado de zonas verdes, Berastegi no cuenta con espacios libres verdes urbanos computables como tal.

En el barrio de Eldua, el municipio cuenta con una plaza frente a la Estola Etxea y otro espacio junto a la iglesia Santa Maria. Con una superficie de 524m² y 215m² respectivamente, estos dos espacios se suman al conjunto de sistemas generales de espacios libres.

En el presente documento, se propone crear una nueva red de espacios libres urbanos: se propone la creación de un espacio libre junto a la iglesia San Martin de Tours, con una superficie de 1.486m², creando un área de esparcimiento verde para los vecinos de Berastegi próximo al núcleo urbano.

Por otro lado, se propone un nuevo paseo junto a la orilla del río Elduaien, aprovechando la implantación del nuevo colector municipal. Este paseo, unido con el camino existente situado al sur del núcleo urbano, enlaza con la propuesta de paseo recogida en el ámbito Sector 1 Kiroldegia. Con una superficie total de 5.385m², se integrará dentro de los espacios libres municipales y a su vez, completará la red de caminos peatonales existentes.

De esta forma, Berastegi contará con una superficie total de 10.097m² de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres.

Berastegi disponía de una población de referencia de 1.032 habitantes en el año 2008, a la cual le corresponde una reserva mínima de 5.160 m² destinados a sistema general de espacios libres, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 2/2006. Por otro lado, y siguiendo con lo establecido en la Ley 2/2006, se debe prever una dotación de 5,00m² de sistema general de espacios libres por cada nuevo habitante previsto. Calculamos un habitante por cada 25m²(t) residencial proyectado. El Plan General destina un total de 19.478m²(t) a vivienda de nueva creación, lo cual exige una dotación mínima de 3.896m² de suelo destinado a sistema general de espacios libres. En total se debe prever una superficie mínima de 9.056m² de sistema general de espacios libres, superficie que superamos con los 10.097m² propuestos en el Plan General.

IV. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (art. 79)

El Planeamiento de Desarrollo de los ámbitos residenciales propuestos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, deberá incluir la debida justificación de los estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, que en cualquier caso no será inferior a:



ACTUACION INTEGRADA	RED DE SISTEMAS LOCALES 10 m ² (s) / 25 m ² (t.s.r) Zonas verdes+espacios libres >15%sup. ámbito	APARCAMIENTOS 0,35 plazas (priv.) / 25 m ² (t.s.r) 0,15 plazas (publ.) / 25 m ² (t.s.r)	EQUIPAMIENTO PRIVADO 1 m ² (t) / 25 m ² (t.s.r)	VEGETACION 1 árbol / vivienda
A.U. 1 URETA	1.116 m ² (s) min. (de los cuales 900 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	39 plazas (priv) min. 16 plazas (pub) = 16 plazas min.	111,6 m ² (t) min.	20 árboles aproxi.
A.U. 2 BEKOBELAZE	1.740 m ² (s) min. (de los cuales 713 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	61 plazas (priv) min. 34 plazas (pub) > 26 plazas min.	174 m ² (t) min.	36 árboles aproxi.
A.U. 3 ATEGI	1.434 m ² (s) min. (de los cuales 920 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	50 plazas (priv) min. 28 plazas (pub) > 22 plazas min.	143,4 m ² (t) min.	33 árboles aproxi.
A.U. 13 ELIZONDO	266 m ² (s) min. (de los cuales 211 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	9 plazas (priv) min. 7 plazas (pub) > 4 plazas (pub) min.	26,6 m ² (t) min.	4 árboles aproxi.
S. 1 KIROLDEGIA	2.002 m ² (s) min. (de los cuales 1.553 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	70 plazas (priv) min. 70 plazas (pub) > 30 plazas (pub) min.	200,2 m ² (t) min.	40 árboles aproxi.

ACTUACION DE DOTACION	RED DE SISTEMAS LOCALES 10 m ² (s) / 25 m ² (t.s.r) Zonas verdes+espacios libres >15%sup. ámbito	APARCAMIENTOS 0,35 plazas (priv.) / 25 m ² (t.s.r) 0,15 plazas (publ.) / 25 m ² (t.s.r)	EQUIPAMIENTO PRIVADO 1 m ² (t) / 25 m ² (t.s.r)	VEGETACION 1 árbol / vivienda
A.U. 5 AZPILETA	107 m ² (s) < 144 m ² (s) min DEFICITARIO	4 plazas (priv.) < 5 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 14,4 m²(t) min. DEFICITARIO	4 árboles min.
A.U. 6 KALE NAGUSIA	0 m ² (s) < 612 m ² (s) min DEFICITARIO	22 plazas (priv.) = 22 plazas min. 0 plazas (publ.) < 10 plazas min. DEFICITARIO	62 m ² (t) > 61,2 m ² (t) min.	13 árboles min.



ACTUACION DE DOTACION	RED DE SISTEMAS LOCALES 10 m ² (s) / 25 m ² (t.s.r) Zonas verdes+espacios libres >15%sup. ámbito	APARCAMIENTOS 0,35 plazas (priv.) / 25 m ² (t.s.r) 0,15 plazas (publ.) / 25 m ² (t.s.r)	EQUIPAMIENTO PRIVADO 1 m ² (t) / 25 m ² (t.s.r)	VEGETACION 1 árbol / vivienda
A.U. 7 MAIAZKOENEA	67 m ² (s) < 144 m ² (s) min DEFICITARIO	4 plazas (priv.) < 5 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 14,4 m²(t) min. DEFICITARIO	4 árboles min.
A.U. 8 ATXUKARRO	60 m ² (s) < 120 m ² (s) min DEFICITARIO	2 plazas (priv.) < 4 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 12 m²(t) min. DEFICITARIO	1 árbol min.
A.U. 9 SUTEGI	224 m ² (s) > 128 m ² (s) min (de los cuales 197 m ² (s) min. serán zonas verdes y espacios libres)	4 plazas (priv.) < 4 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 12,8 m²(t) min. DEFICITARIO	2 árboles min.
A.U. 10 DANBOLIN	0 m ² (s) < 144 m ² (s) min DEFICITARIO	4 plazas (priv.) < 5 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 14,4 m²(t) min. DEFICITARIO	4 árboles min.
A.U. 14 ESKOLA ETXEA	200 m ² (s) > 160 m ² (s) min	6 plazas (priv.) = 6 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 16 m²(t) min. DEFICITARIO	4 árboles min.
A.U. 15 ZELAITXO BERRI	44 m ² (s) < 128 m ² (s) min DEFICITARIO	4 plazas (priv.) < 5 plazas min. 0 plazas (publ.) < 2 plazas min. DEFICITARIO	0 m²(t) < 12,8 m²(t) min. DEFICITARIO	2 árboles min.

V. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA (art. 80)

Berastegi no tiene la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública por contar con menos de 3.000 habitantes.

En cualquier caso, la corporación ha estimado oportuno reservar un número mínimo de viviendas de régimen tasado municipal con objeto de dar respuesta a una demanda existente a nivel local. En las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado cuya ejecución se prevé mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, se ha determinado la reserva de techo edificado mínimo con destino a viviendas sometidas al régimen de tasadas municipales.



ACTUACION INTEGRADA	EDIF. URBANISTICA RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES	EDIFICABILIDAD DE VIVIENDAS LIBRES
A.U. 1 URETA	2.678 m ² (t)	527 m ² (t) 19,66%	2.151 m ² (t) 80,34%
A.U. 2 BEKOBELAZE	4.176 m ² (t)	1.063 m ² (t) 25,45%	3.113 m ² (t) 74,55%
A.U. 3 ATEGI	3.585 m ² (t)	1.830 m ² (t) 51,05%	1.755 m ² (t) 48,95%
A.U. 13 ELIZONDO	639 m ² (t)	0 m ² (s) 0%	639 m ² (t) 100%
S. 1 KIROLDEGIA	4.805 m ² (t)	911 m ² (t) 18,96%	3.894 m ² (t) 81,04%
CONJUNTO DE SUELO URBANIZABLE / URBANO NO CONSOLIDADO	15.883 m²(t)	4.331 m²(t) 27,26%	11.552 m²(t) 72,74%

VI. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y CUANTIAS MINIMAS DE RESERVAS PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES (art. 81)

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Berastegi no está obligada a calificar un mínimo de superficie de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por contar Berastegi con una población inferior a 20.000 habitantes, por lo que no se prevé ninguna actuación de este tipo.

VII. CIFRA MÁXIMA DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN

Dos de las cuestiones más importantes a las que debe dar respuesta el nuevo planeamiento municipal son por un lado, la cuantificación del número de viviendas que se estime necesario para cubrir las necesidades durante el periodo de vigencia considerado y, por el otro, la localización de las mismas.

La capacidad del suelo residencial destinado a nuevas viviendas que deberá prever el planeamiento general de Berastegi se ajustará a una horquilla de valores máximos y mínimos. Se calcula utilizando como base el método propuesto en las Directrices de Ordenación Territorial, teniendo en cuenta que dichos crecimientos se prevén para un horizonte de dieciséis (16) años, por lo que los Planeamientos Municipales afectados únicamente pueden considerar en sus previsiones un 75% de los crecimientos selectivos referidos.

Los parámetros indicadores y coeficientes que intervienen en la aplicación del método son los siguientes:

- Datos relativos a la población: la población de Berastegi ha ido creciendo de forma continua en los últimos años. Si se mantiene el crecimiento medio de los últimos 10 años (0,6% anual), para el horizonte temporal establecido, 2018 se prevé una población total de 1094 habitantes (PH).



Se toma como población del año base (PB) la correspondiente al año 2008 de 1032 habitantes.

- Tamaño medio familiar: teniendo en cuenta los datos del número de viviendas existente en Berastegi, concretamente, el número de viviendas ocupadas, el tamaño medio familiar (TMF) se sitúa en torno a 3,09 hab/familia, un tamaño relativamente bajo teniendo en cuenta que Berastegi es un municipio rural. No se prevé que el TMF varíe en los próximos 10 años.
- Número de viviendas ocupadas: el número de viviendas ocupadas (VOB) en la actualidad es de 333 viviendas.
- Coeficiente de rigidez de la oferta de suelo para el desarrollo residencial: siguiendo las directrices de las D.O.T., Berastegi se sitúa en el nivel 6, con un coeficiente de rigidez (CR) de 0,35.
- Coeficiente de segunda residencia: Berastegi se puede asemejar a otros municipios del Área Funcional de Tolosa, como Bidegoian al que se le asigna un coeficiente de 1,5.

Valor máximo: se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo.

Partiendo de los valores anteriores, la cuantificación de la oferta del suelo residencial por el método simplificado recogido en las D.O.T. se consigue por la suma de los siguientes componentes:

- COMPONENTE 1 (C1).- Implicaciones del modelo territorial.
No es de aplicación en Berastegi, por tanto, consideramos que $C1=0$ viviendas.
- COMPONENTE 2 (C2).- Crecimiento demográfico.
El número de viviendas necesarias resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:
 $(PH - PB) / TMF$
 $(1094 - 1032) / 3,09$
 $C2 = 20$ viviendas
- COMPONENTE 3 (C3).- Variación de la estructura familiar.
 $C3 = 0$ viviendas
- COMPONENTE 4 (C4).- Corrección de la rigidez de la oferta.
Las viviendas necesarias en función de la corrección de la rigidez de la oferta serán.
 $(VOB + C2 + C3) \times CR$
 $(333 + 20 + 0) \times 0,35$
 $C4 = 124$ viviendas
- COMPONENTE 5 (C5).- Segunda residencia.
El número de viviendas resultante de la previsión de segunda residencia será:
 $(C2 + C3 + C4) \times (CSR - 1) \times 0,5$
 $(20 + 0 + 124) \times (1,5 - 1) \times 0,5$
 $C5 = 36$ viviendas

El número máximo de viviendas a ofertar por el planeamiento será el resultado de la suma de los componentes anteriores:

$$TOTAL = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$



$$0 + 20 + 0 + 124 + 36$$

TOTAL = 180 viviendas

Valor mínimo: se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo, minorando en un 50% el factor corrector de la rigidez de la oferta.

- COMPONENTE 4 (C4).- Corrección de la rigidez de la oferta.
Las viviendas necesarias en función de la corrección de la rigidez de la oferta serán.
 $(VOB + C2 + C3) \times CR$
 $CR = 0,175$
 $(333 + 20 + 0) \times 0,175$
 $C4 = 62$ viviendas

El número mínimo de viviendas a ofertar por el planeamiento será el resultado de la suma de los componentes anteriores:

$$TOTAL = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$
$$0 + 20 + 0 + 62 + 36$$

TOTAL = 118 viviendas

Este resultado supone que las DOT admiten la posibilidad de ordenar un máximo de 180 viviendas. En un municipio como Berastegi, resulta difícil cuantificar de hecho la necesidad de nuevo suelo residencial. En cualquier caso, el resultado obtenido de la aplicación del método simplificado de las D.O.T. resulta claramente excesivo.

Planteando la consolidación, como mínimo, de la tendencia advertida en los últimos años, esto es, una previsión de una oferta efectiva media de 10 viviendas por año y proyectando esta demanda para un horizonte temporal de 10 años (2008-2018), la oferta total a proponer sería de alrededor de 100 viviendas.

Se debe de tener en cuenta que la falta de un documento normativo aprobado definitivamente ha podido impedir la realización de un mayor número de viviendas. Se ha constatado en diversas reuniones con los vecinos que una parte de ellos se han visto obligados a comprar su vivienda en localidades limítrofes por carecer Berastegi de una oferta de tipología variada de viviendas. A su vez, son muchos los jóvenes que se han dirigido a la Corporación y al equipo redactor solicitando un mayor número de viviendas a precios asequibles.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la ley del suelo no establece un plazo predeterminado para llevar a cabo las previsiones recogidas en el documento de Plan General, el documento recoge la ejecución de unas edificabilidades residenciales que superan el plazo de ocho años, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del presente proyecto. La ordenación propuesta debe ser coherente en su conjunto, coordinando las necesidades de vivienda con las mejoras estructurales y de equipamientos, con independencia del tiempo preciso para su ejecución.

Así, teniendo en cuenta el conjunto de los argumentos que anteceden, se plantea situar a priori la oferta total a proponer en unas 168 viviendas, de las cuales 133 pertenecen a Ámbitos Urbanísticos de nueva creación, a los que habría que sumar las actuaciones de sustitución o desarrollo de solares existentes que suponen un total aproximado de 34 nuevas viviendas. A pesar de la vigencia indefinida del presente Plan General, atendiendo a la capacidad de gestión de un municipio como Berastegi, y teniendo en cuenta que la aprobación del Plan Especial o Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Reparcelación, en una previsión optimista no llevará menos de tres años, podría establecerse



como determinación, una oferta para los 8 primeros años de vigencia, no superior al 75% de la oferta total, es decir, 126 viviendas nuevas como máximo.

Esta hipótesis supone mantener la dinámica de crecimiento residencial de los últimos años e incidir en la disposición de medidas que favorezcan la inversión de los procesos de regresión demográfica y de envejecimiento de la población.

Una cuestión adicional a considerar en relación con la cuantificación residencial es la concreción de la cuantificación referida a la promoción de viviendas de protección pública o de precio limitado, en atención al contexto descrito.

En relación con esta cuestión debe señalarse que la legislación de aplicación en relación con la materia, por tratarse de un municipio con menos de 3.000 habitantes, no obliga a prever en el Plan General tipologías expresamente dirigidas a la promoción de viviendas de protección pública o de precio limitado.

En los últimos años se han realizado 20 viviendas de precio concertado que han cubierto la demanda de vivienda de protección pública detectada por el Ayuntamiento. Con ocasión del proceso de debate del documento de Plan General, se ha detectado una demanda importante de la misma con lo que en el presente documento de Plan General se prevé incluir un mínimo de 46 viviendas tasadas municipales (de las cuales 4 estarían situadas en el núcleo urbano de Eldua) que responda a la demanda que pueda generarse en el periodo de vigencia del documento. Es decir, del total de viviendas previstas, un mínimo de 27,38% serían viviendas tasadas municipales.

De acuerdo con los criterios planteados con carácter general corresponde a partir de aquí dar respuesta a la localización en el territorio municipal de la oferta residencial proponiéndose a tal efecto diversas alternativas.

Actualmente el municipio de Berastegi cuenta con un total de 569 viviendas. El presente documento propone diferentes Ámbitos de desarrollo de áreas residenciales que suman un total de 133 nuevas viviendas en el casco urbano y suelo urbano de Eldua, de los cuales 93 se desarrollarían en los vacíos del suelo urbano y 40 se proponen en un suelo urbanizable.

Al margen de los ámbitos a desarrollar, se proponen una serie de actuaciones directas en el núcleo urbano de Berastegi y en el barrio de Eldua, mejorando la ordenación existente en algunos casos, incrementando la edificabilidad en otros y completando solares que actualmente están vacíos, contabilizando un total aproximado de 34 nuevas viviendas, de las cuales 6 estarían situadas en Eldua.

Con esta propuesta, que se adapta a los criterios y objetivos establecidos para el presente Plan General de Ordenación Urbana, se estima queda cubierta cualquier necesidad de desarrollo residencial previsible en el plazo señalado de 10 años. Se deberá asegurar que con los mecanismos de programación y gestión que se pretenden aplicar en este Plan General, se garantice debidamente la disponibilidad real de la reserva de estos suelos en los momentos previstos a tal efecto, y se evitarán situaciones de retención de los solares edificables. Caso de que en un momento determinado se presentaran nuevas o diferentes necesidades justificadas de crecimiento residencial, se deberá proceder a impulsar el correspondiente expediente de modificación de elementos de planeamiento, o en su caso, de revisión del mismo.

Donostia, Octubre de 2012

Ingeniero de C.C.P.:

Arquitectas:

Abogado:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI_TEXTO REFUNDIDO
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_TESTU BATERATUA

A. Jaime

M. Muñagorri

A. Urteaga

I. Amenabar