

**M<sup>a</sup> Begoña Arbe Acha**  
**Ula Iruretagoiena Busturia**  
**Arquitectos**  
Colon de Larreategui 19, 3<sup>o</sup> izda  
48001 BILBAO  
Tlf: 94.424.42.05 / Fax: 94.423.39.92

En Bilbao, 15 de octubre de 2009

**DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA**  
**Departamento de Medio Ambiente.**  
c/ Alameda de Recalde 30  
48014- BILBAO

Estimada Directora General de Medio Ambiente,

Habiendo recibido el encargo del Ayuntamiento de Ajangiz para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana Municipal, acogiéndose a lo determinado en el art.6 del Decreto 183/2003 de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, **se formula consulta previa**, en relación al impacto ambiental que puede derivarse de la implantación de los diferentes emplazamientos de los crecimientos que se prevén en el municipio, así como sobre la amplitud y el grado de especificación de la información que ha de constar en el estudio de impacto ambiental, como cualquier otra que consideren de interés para la elaboración del citado estudio.

Todo ello en base al desarrollo reglamentario previsto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Se adjunta una breve reseña de las circunstancias urbanísticas, observadas en el municipio que condicionarán su posible desarrollo.

## **1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El municipio pertenece a la comarca de Gernika, y está integrado en la reserva de la Biosfera de Urdaibai.

El principal asentamiento residencial de Ajangiz, y núcleo de cabecera de la totalidad del municipio, Elizalde, en el que se sitúan tanto el Ayuntamiento como los principales equipamientos, tiene la mayor densidad de población y está clasificado en el planeamiento vigente, como suelo urbano, se asienta sobre una pequeña loma, en los márgenes de la carretera BI-3224. Su uso predominante es residencial, que compatibiliza con dos parcelas dedicadas a las actividades económicas: una serrería al norte del suelo urbano, junto a la carretera y un antiguo pabellón agrícola al sur.

En los márgenes de esta misma carretera, existen otros asentamientos nucleares, Maloste, Ajangiz Zaharra, e Ispizua.

Además de dichos núcleos, existen otros, dispersos en el territorio: el de Kanpantxu, Argana y Mentzeta o Embeitia; formados por agrupaciones de caseríos sobre caminos municipales.

De estos, Kanpantxu, es el de mayor entidad. Este y Mentzeta o Embeitia, presentan una identidad independiente por su difícil conexión con la cabecera del municipio y la división geográfica que supone al territorio, la vega del río Berrekondo. Se asientan sobre dos lomas entre el río Berrekondo y el Oka, divididas por Solaburuko Karkabea.

Argana, a mitad de camino, se asienta sobre una loma conformada por el arroyo de Zoloaurren y el río Berrekondo.

Así pues, funcional y socialmente, el municipio presenta dos zonas diferenciadas, capitaneadas respectivamente por Elizalde y por Kanpantxu.

En las proximidades del Río Oka, junto a la salida de la variante de Gernika, se asienta la empresa Maier, dedicada a la transformación de plástico, para fabricación de componentes de automóviles, telefonía y electrodomésticos, principalmente, y ocupa una gran superficie del suelo de la zona de vega, clasificada en el planeamiento urbanístico, como suelo urbano.

Otras actividades económicas, pero de pequeña envergadura, se sitúan en el suelo urbano de Elizalde.

Casi como una peculiaridad, existe un "enclave", en el suelo industrial de Gernika, resultante de la corrección de un meandro del río Oka, que fue corregido para la ejecución de la Variante de Gernika, y que dejó dicho territorio, funcionalmente aislado de Ajangiz e integrado en Gernika, si bien bajo una administración diferente.

En la actualidad ostenta la clasificación de suelo no urbanizable y se encuentra sin uso.

## **2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

En 1991 Ajangiz se desanexiona de Gernika, fecha en la cual comienza la redacción de las NNSS.

En la actualidad están en vigor las Normas Subsidiarias Municipales tipo-b, de Ajangiz, aprobadas definitivamente en 2003, publicándose la normativa en el BOB del día 11/07/03, fecha a partir de la que se declara su ejecutoriedad.

Desde entonces no se han producido Modificaciones Puntuales.

Clasifican el término municipal de Ajangiz como Suelo Urbano y no Urbanizable con las siguientes calificaciones, respectivamente :

1. Suelo Urbano Residencial, el Núcleo de Elizalde.
2. Suelo Urbano Industrial, los terrenos ocupados por las empresas MAIER y URALDI S.A..
3. Suelo No Urbanizable de:
  - a) Reserva ecológica.
  - b) Agropecuario.
  - c) Rural,
  - d) Núcleos Rurales, los núcleos de Kanpantxu y Argana.

Los equipamientos, existentes y previstos son:

Vialidad:

- Aparcamiento en Elizalde: Con un total de 2.400 metros cuadrados de superficie, previsto ejecutar por expropiación como actuación aislada en suelo urbano.
- Vial de distribución en Elizalde. Son 450 metros de vial de 10 metros totales de anchura. Los terrenos son de cesión y la ejecución a cargo de los propietarios del suelo afectado.

Espacios libres.

- Zona de parques. Con 3.100 metros cuadrados de superficie, se sitúa a lo largo del vial de distribución del núcleo urbano de Ajangiz.
- Situado en la plaza del núcleo urbano, tiene una superficie total de 1.000 m2.

Deportivo:

- Frontón Ajangiz. A ubicar bajo la Iglesia de la Ascensión de Elizalde, mediante expropiación y urbanización municipal, con un total de 250 m2. de superficie.

- Pista polideportiva Ajangiz. A ubicar según documentación gráfica, por expropiación y urbanización municipal de unos 800 m2. de superficie.

Docente:

- Escuelas de Ajangiz. Existentes con 500 m2. de terreno.

Religioso:

- Iglesia de la Ascensión de Ajangiz. Privado , existente con 1.100 m2.
- Cementerio de Ajangiz. Existente con 1.900 m2.

Administrativo:

- Ayuntamiento de Ajangiz. Existente con 150 m2.

#### DESARROLLO RESIDENCIAL:

El desarrollo residencial, que han tenido las previsiones de las Normas Subsidiarias, se recoge en el cuadro adjunto:

NUCLEO	Oferta de viviendas	Viviendas construidas
Eleizalde	32	30
Argana	10	6
Kanpantxu	13	2
TOTAL	55	38

Analizando el comportamiento entre la oferta del planeamiento vigente y su ejecución, observamos que se ofertaban 55 y se han ejecutado 30 en suelo urbano y 8 en suelo no urbanizable, en núcleos rurales, lo cual supone que un 60% de la oferta del municipio se ha ejecutado, siendo el 87% de lo desarrollado, en suelo urbano.

En los datos anteriores se aprecia que, el desarrollo en núcleos rurales ha sido muy escaso, y que, la mayoría de la oferta y ejecución del planeamiento, se ha concentrado en el suelo urbano.

Esto ha sido probablemente debido a que en los núcleos rurales, la posibilidad de edificación de la vivienda nueva, se la reservan los lugareños para si o sus familiares, en lugar de ponerla en el mercado, ya que dada la proximidad del casco urbano de Gernika y por ende sus servicios, no parece que la falta de éstos, de la que adolecen los núcleos rurales, haya sido, en este caso, un freno a la demanda.

#### DESARROLLO INDUSTRIAL:

Se desarrolla sobre el suelo clasificado como Urbano Industrial y que resulta del Convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Ajangiz y MAIER , S.A, siendo ésta la única empresa instalada.

### 3. ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL

#### 3.1. LA NO INTERVENCION

La alternativa "o" resulta obsoleta para dar respuesta a las necesidades planteadas por el Ayuntamiento. La no intervención como mantenimiento de la situación actual, es una alternativa enfrentada a la naturaleza y a la dinámica constantemente cambiante y evolutiva del sistema social, cultural, económico, en el que se desenvuelven tanto el medio rural como el urbano.

Los asentamientos rurales constituyen estructuras urbanas plenamente consolidadas que deben adaptarse a las exigencias de la vida actual, ya que presentan algunas dificultades para dar respuesta a las necesidades demandadas por la sociedad.

El mundo rural presenta una economía débil que amenaza la ruptura del equilibrio histórico entre el hombre y la naturaleza. Sin embargo presenta una malla

extraordinaria de asentamientos residenciales que organiza el territorio, y representa nuestro paisaje cultural y nuestra riqueza medioambiental.

La arquitectura tradicional rural está envejecida siendo objeto de rehabilitaciones, dado que se hace necesaria una intervención, que siendo respetuosa con el carácter de los edificios, no obvie la necesaria adaptación de los mismos a la vida actual y futura, a los nuevos usos o usos renovados, con nuevos criterios de confort, acordes con el modelo de vida actual, y la demanda social.

Igualmente ocurre con los asentamientos sus elementos característicos y necesidades de ampliación de los mismos, creación de dotaciones, y urbanización, requieren de una adaptación a los nuevos usos o usos renovados.

Considerada desde esa perspectiva, la Alternativa de “no intervención”, es una alternativa de consecuencias negativas.

### **3.2. EN EL ENTORNO DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ELEIZALDE**

El asentamiento se produce en una pequeña loma, que desciende perpendicular a la carretera foral BI-3224, que es la vía que en estos momentos articula el núcleo, junto a la carretera local que sube de la vega del río Oka, pasando por Argana.

Son vías de paso, de enlace de núcleos que tienen tráfico de paso además del local propio y tienen mas carácter de carretera que de calle urbana.

Las fuertes pendientes de la zona donde se ha desarrollado el crecimiento previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, aguas arriba de la carretera foral, y la vigencia de la Ley para la promoción de la accesibilidad, hacen que dichos terrenos, calificados como Suelo Rústico Común, en el PRUG, no sean aptos para el desarrollo urbano.

Así pues el descenso por la loma, conformada entre un afluente del río Artatza y el Artzube, aparece como la mejor posibilidad para el desarrollo urbano por ser trazables, nuevas calles paralelas a las curvas de nivel, que cumplan con los requisitos de accesibilidad.

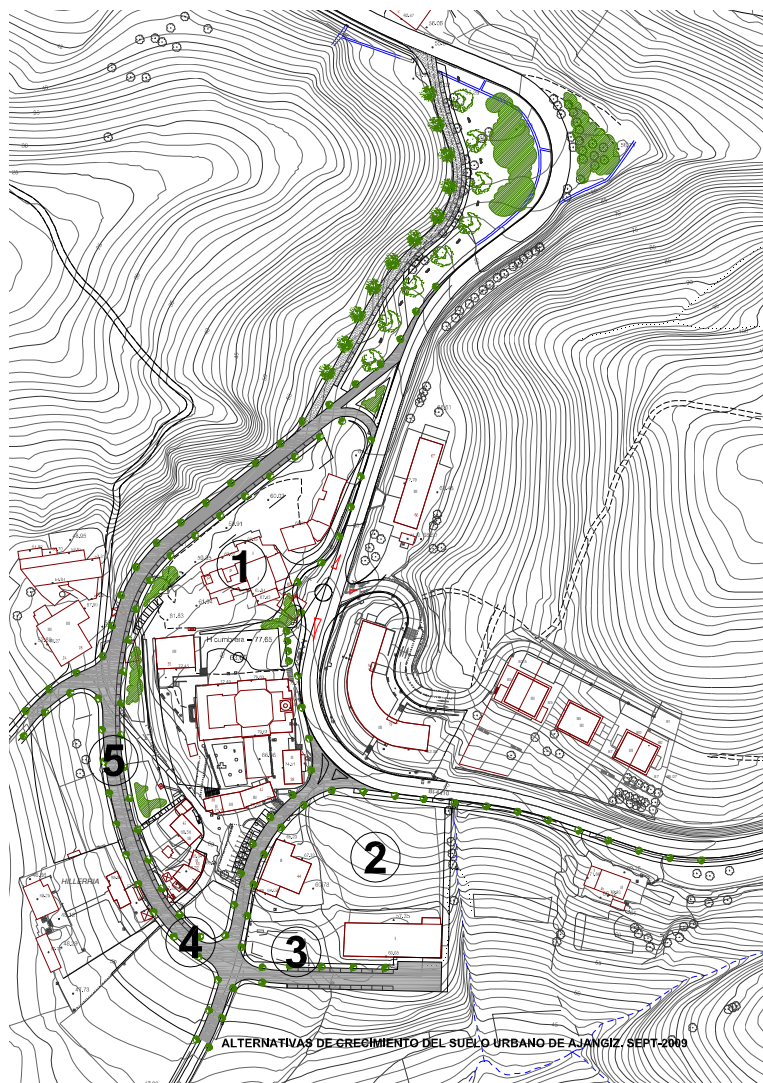
Al mismo tiempo, la presencia de la Iglesia de la Asunción, no se vería empequeñecida, ya que se mantendría en la zona mas alta, resaltando su volumen, y el nuevo caserío resultaría menos visible situándolo en cotas mas bajas, contribuyendo a la consecución de una imagen identitaria del núcleo, presidida por el importante volumen de su iglesia neoclásica.

Dicha loma se integra en la Zona de Vegas, del PRUG de Urdaibai, protegida por su valor agrícola.

A los efectos de consulta planteada, se aporta una documentación gráfica que engloba la propuesta de 5 posibles emplazamientos para el futuro crecimiento residencial del suelo urbano de Ajangiz, de los que, los tres primeros ya están clasificados como suelo urbano y los dos últimos, resultan apropiados a tal fin, a la vista de la estructura urbana existente y de la que permite la topografía, desarrollar.

Según se observa en dicha documentación, existe una delimitación concreta de las supuestas zonas. Ello es debido a lo avanzado del análisis, pero dado que el objeto de la consulta es únicamente el de conocer las posibles dificultades o incidencias que desde el punto de vista medioambiental, pueden condicionar el Planeamiento General en su actual revisión, la consulta se extiende también a sus aledaños.

Dado que se trataría de una primera aproximación en cuanto a la localización de la expansión del núcleo urbano existente, resulta evidente que en fases posteriores deberá ser concretado la delimitación del ámbito, de forma que acoja la superficie que sea compatible con el objetivo de servir a un desarrollo sostenible, lo cual ha de estar fundamentado en las necesidades del Modelo de evolución que se proponga, basado en los criterios y estrategias que se adoptarán en el documento de Revisión de las NNSS.



La necesidad de potenciar el desarrollo del núcleo de Elixalde como cabecera municipal parece obvia, debido a la existencia de los equipamientos y dotaciones esenciales del municipio, y su capacidad de incremento de los mismos, fortaleciendo a su vez el papel central, que proporcionará sinergias en la vida de su territorio, lo que requiere de un crecimiento que consolide y refuerce el actual asentamiento de población, ordenando, jerarquizando y completando su trama urbana, conformando los espacios públicos, diferenciando en la medida de lo posible las circulaciones peatonal y rodada, estableciendo jerarquía de vías circulatorias, abriendo nuevas en función del desarrollo previsto y procurando espacios de estancia públicos, jardines y plazas, además de mejorar y completar los equipamientos y servicios urbanísticos existentes.

A continuación se exponen las motivaciones del Equipo Redactor en relación con el abanico de alternativas propuestas:

1.- La alternativa de desarrollo en la zona 1, presenta unas buenas posibilidades de acceso por el norte, dado que dichos terrenos están flanqueados por la carretera foral BI-3224. Es un suelo clasificado como urbano, que si bien está ocupado por una serrería, ésta no está en funcionamiento y puede ser utilizado para albergar uso residencial.

Asimismo, la conexión con las redes de servicios, resultan óptimas por cuanto que se dispone de todos ellos y la depuradora de aguas residuales está situada en las proximidades a una cota inferior.

2.- La Alternativa 3, se trata de un suelo ya clasificado como urbano, que no ha sido desarrollado en el periodo de vigencia del planeamiento.

3.- La Alternativa 3, se trata de un suelo ya clasificado como urbano, que no ha sido desarrollado en el periodo de vigencia del planeamiento y que alberga un pabellón con actividades económicas, que antiguamente había sido agrícola.

La existencia de dichas actividades, puede paliar la falta de un suelo dedicado a las actividades económicas de pequeño tamaño, complementando el suelo residencial

3.- En lo que se refiere a las alternativas 4 y 5, por su ubicación resultan interesantes, ya que aportarían al asentamiento, una calle que circunvalaría el núcleo actual, dando acceso a todos los edificios existentes y previstos, de tal forma que el centro urbano se peatonalizaría en su totalidad, manteniendo la circulación rodada en la periferia.

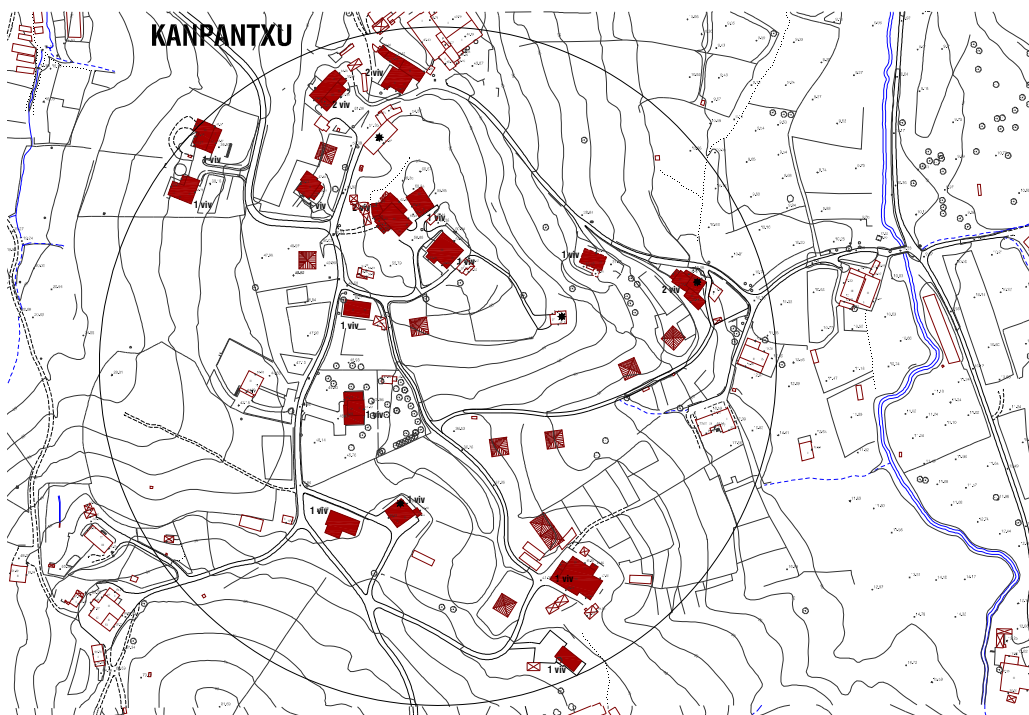
El modelo de desarrollo considerado es el concéntrico, acercando los equipamientos a los residentes, que se desplazarían por calles urbanas municipales, evitando el asentamiento en terrenos que provoquen el cruce de una vía foral de paso por peatones y vehículos, circunstancias éstas que hacen que en este momento, no se tomen en consideración, los terrenos monte arriba.

### 3.3. EN LOS NUCLEOS RURALES

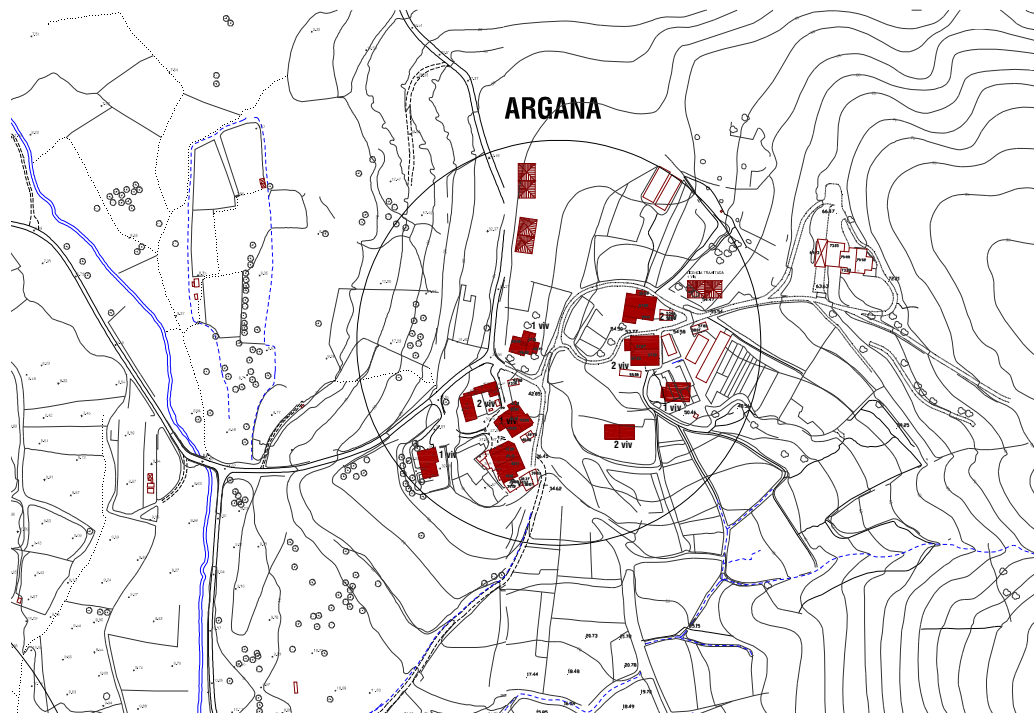
Asimismo la fuerte demanda de la población asentada en el medio rural, de posibilidad de construcción de viviendas en terrenos de su propiedad en las proximidades del caserío, lleva a agotar las oportunidades que la legislación urbanística posibilita en el suelo no urbanizable, en la categoría de Nucleo Rural.

En este momento, están calificados y ordenados los núcleos rurales de Kanpantxu y Argana.

Para adecuarlo a la nueva Ley 2/2006, el núcleo de Kanpantxu, ha de incorporar dos viviendas anteriores al Plan Rector, colindantes con la delimitación vigente, y que forman parte de él.

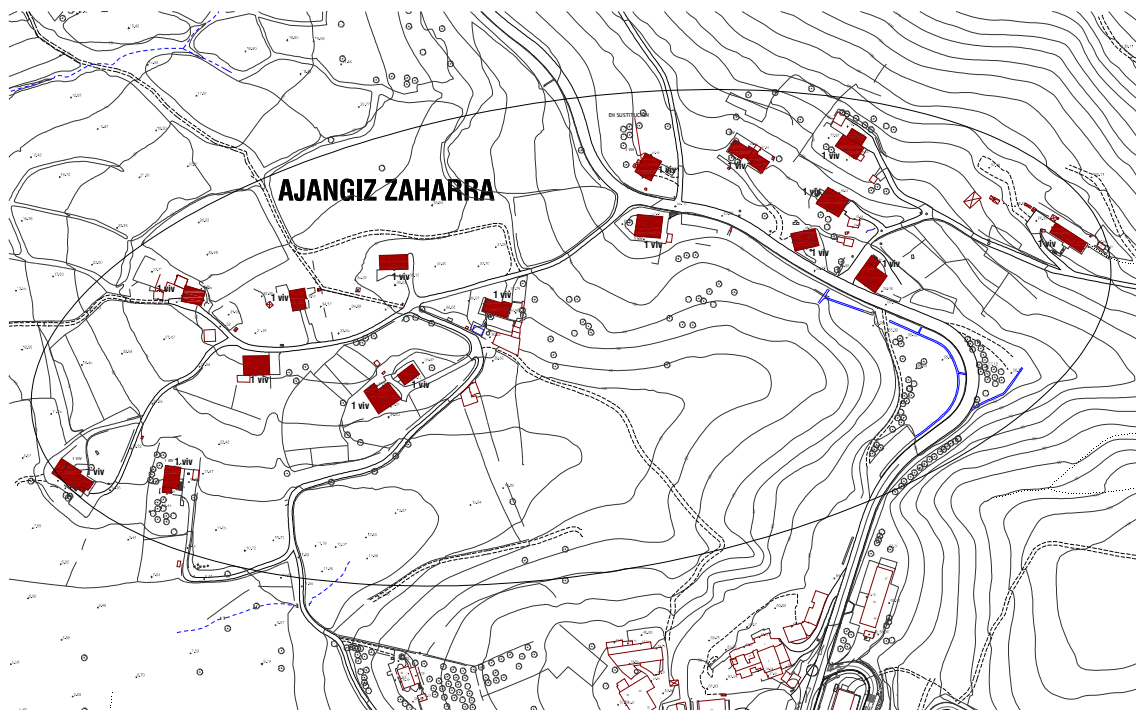


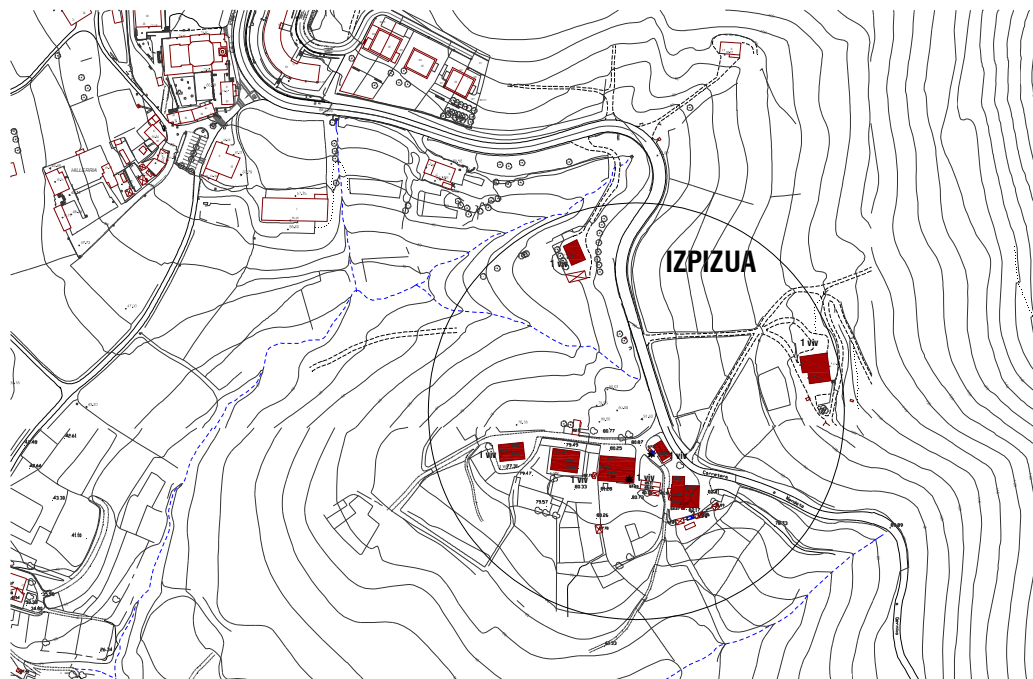
El núcleo de Argana, permanecería en su situación actual.



En estos años, la demanda de vecinos de los núcleos de Ajangiz Zaharra e Ispizua, nos lleva a considerar la posibilidad de incorporarlos con tal calificación en la redacción del PGOU.

La delimitación de su perímetro es amplia, para que sea el Plan Especial que los ordene el que determine en que punto y de que manera, se posibilitará la construcción de las nuevas viviendas.

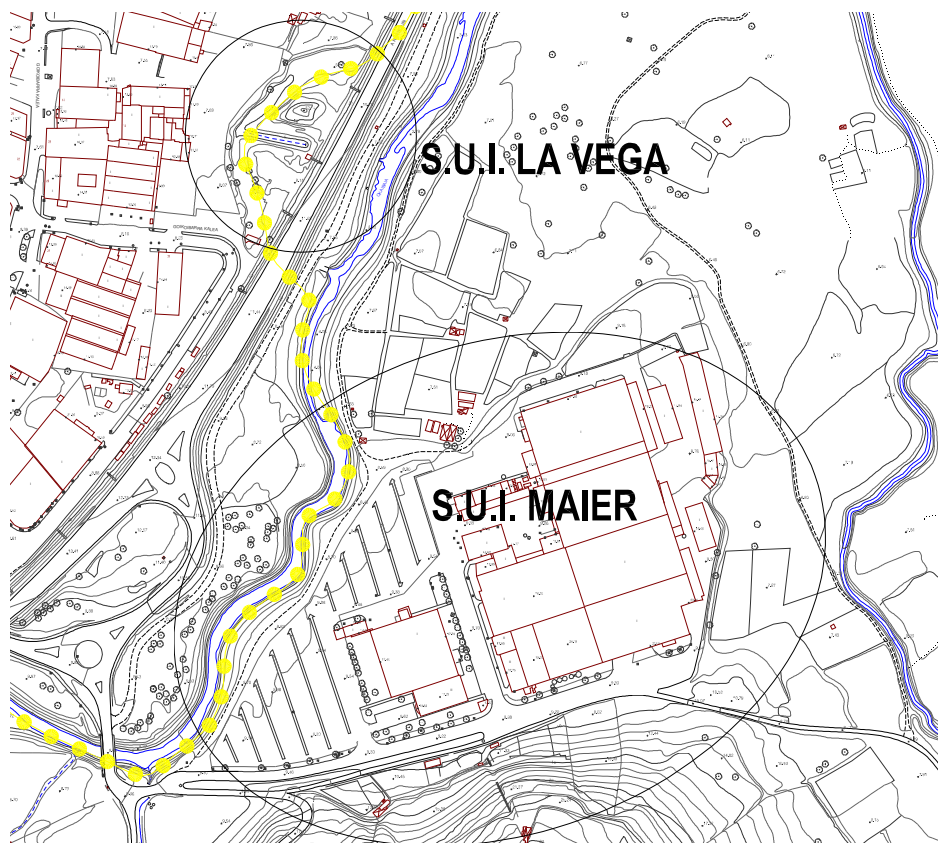




#### 4. SUELO INDUSTRIAL

El suelo industrial existente en el municipio, es el ocupado por la empresa Maier S. Coop..

Además existe un pequeño enclave del suelo no urbanizable de municipio de Ajangiz, en el área industrial de Gernika, que resulta de la ejecución de la variante y canalización del río, que modificadas sus características y por condiciones de accesibilidad, se propone clasificar como urbano industrial, recogiendo la clasificación del suelo circundante.



## 5. PLANTEAMIENTO GENERAL

Para definir la propuesta de Ordenación haremos referencia a su situación en las distintas clases de suelo: Urbano , y no urbanizable (no se prevé clasificar suelo como urbanizable).

1º.- En Suelo Urbano

Se definen dos calificaciones distintas el Residencial y el Industrial.

a] Suelo Urbano Residencial .

Corresponde básicamente con el actual suelo urbano residencial de Ajangiz, con pequeños ajustes de la delimitación en la zona norte a fin de ampliar el Sistema General de Espacios Libres y facilitar la ejecución de la nueva calle de acceso a la edificación posibilitada.

b] Suelo Urbano Industrial .

Se desarrolla sobre el suelo clasificado como Urbano Industrial en la actualidad y el que resulta del Convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Ajanguiz y MAIER , S.A.

Una pequeña porción de suelo municipal, sito del “otro lado” de la variante, que resultó quedar integrado físicamente en el suelo urbano industrial de Gernika, como consecuencia de supresión del meandro y la canalización del río. Será objeto de un Plan de Compatibilización, según las prescripciones de la L 2/2006.

2º.- Suelo no urbanizable.

Constituido por el resto del término municipal, su ordenación, calificación y control de usos se plantea siguiendo las pautas del Plan Rector de la Reserva de Urdaibai, asumiendo casi en su totalidad la normativa y definiciones de dicho Plan.

Las variaciones que se incluyen son las siguientes :

a] Redefinición del ámbito de los núcleos de población de Kanpantxu y Argana.

b] Definición de dos nuevos núcleos rurales: Ajangiz Zaharra e Izpizua.

c] Adaptación de la normativa y parámetros edificatorios de los núcleos de población a la nueva Ley 2/2006, del suelo y urbanismo.

Por todo lo expuesto, solicitamos se emita dentro del plazo estipulado para el efecto, el correspondiente informe a la consulta efectuada en el apartado inicial de este escrito.

Atentamente,

Fdo.: M. B. Arbe Acha

Fdo.: Ula Iruretagoiena Busturia