

INDICEI.- INTRODUCCION

## 1.- INTRODUCCION

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 1.1 | El Plan General vigente                | pág. 01 |
| 1.2 | De la validez del Plan General vigente | pág. 01 |
| 1.3 | Adaptación y revisión.                 | pág. 02 |

2.- DE LA ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LAS LEYES EN VIGOR pág. 03

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 2.1 | Conveniencia y oportunidad de la revisión. | pág. 03 |
| 2.2 | Elección de la figura de planeamiento.     | pág. 03 |

3.- CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SEGUN LA LEGISLACION VIGENTE. pág. 054.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO A RAIZ DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACION URBANA. pág. 06

- |     |   |         |
|-----|---|---------|
| 4.1 | Precisiones.  | pág. 06 |
| 4.2 | Extensión.  | pág. 06 |
| 4.3 | "Areas de Reparto" y "Aprovechamiento tipo"               | pág. 06 |
| 4.4 | "Aprovechamiento medio" en Suelo Urbano.                  | pág. 07 |
| 4.5 | "Transferencias de aprovechamientos"                      | pág. 07 |
| 4.6 | Método del "valor residual" para la valoración del suelo. | pág. 07 |
| 4.7 | Patrimonio Municipal de Suelo.                            | pág. 07 |
| 4.8 | Otras Normas e Instituciones.                             | pág. 07 |

5.- DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA DOCUMENTACIÓN PREVISTA, ESTUDIOS PREPARATORIOS Y TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA. pág. 09

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 5.1 | Análisis iniciales                                 | pág. 09 |
| 5.2 | Estudios preparatorios                             | pág. 09 |
| 5.3 | Información pública.                               | pág. 10 |
| 5.4 | Sugerencias y alternativas.                        | pág. 10 |
| 5.5 | De la segunda fase del documento.                  | pág. 10 |
| 5.6 | Criterios y soluciones generales del planeamiento. | pág. 10 |

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO. pág. 30II.- INFORMACION Y ANALISIS URBANISTICO1.- EVOLUCION HISTORICA pág. 32

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 1.1 | Formación y consolidación de los primitivos asentamientos de San Pedro y Donibane. | pág. 32 |
| 1.2 | El Período 1.760-1.888   | pág. 34 |
| 1.3 | El Período 1.888-1.923   | pág. 37 |
| 1.4 | El Período 1.923-1.953   | pág. 39 |
| 1.5 | Los últimos períodos: 1.953-1.973 y 1.973 hasta la actualidad.                     | pág. 41 |

2.-	SINOPSIS TERRITORIAL	pág. 42
3.-	ANALISIS DEMOGRAFICO	pág. 46
3.1	Población, distribución y densidad.	pág. 46
3.2	Evolución de la población.	pág. 46
3.3	Estructura de la población.	pág. 52
3.4	Previsiones de evolución demográfica.	pág. 56
4.-	POBLACION Y ACTIVIDAD.	pág. 60
4.1	Población activa.	pág. 60
4.2	Población activa ocupada.	pág. 62
4.3	Desempleo.	pág. 67
4.4	Actividades radicadas en el propio municipio.	pág. 70
5.-	LA PLANIFICACION URBANISTICA EN PASAIA.	pág. 76
5.1	Antecedentes.	pág. 76
5.2	El Plan General.	pág. 78
5.3	Valoración ndel Plan General de 1.954	pág. 82
5.4	El Plancamiento Parcial como desarrollo del Plan General.	pág. 84
5.4.1	El Planeamiento de desarrollo y modificaciones.	pág. 85
6.-	ANALISIS GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.	pág. 93
6.1	Puerto.	pág. 94
6.2	Sistema de comunicaciones. Red viaria.	pág. 94
6.3	Asentamientos industriales.	pág. 95
6.4	Equipamiento y espacios libres.	pág. 95
6.5	Vivienda.	pág. 96
6.6	Medio Ambiente.	pág. 97
6.7	Suelo rural.	pág. 97
7.-	DIAGNOSTICO	pág. 98
7.1	Territorio	pág. 98
7.2	Demografía	pág. 98
7.3	Población y actividad.	pág. 98
7.4	Planificación urbanística en Pasaia.	pág. 100
7.5	Usos del suelo.	pág. 101
8.-	ESQUEMA DE OBJETIVOS URBANISTICOS	pág. 102
III.-	<u>PROPUESTA DE ORDENACION</u>	
1.-	SINTESIS DEL DIAGNOSTICO PARA LA ELABORACION DE LAS NORMAS SUBSIDIAS	pág. 103
1.1	Diagnóstico desde una perspectiva municipal	pág. 103
1.2	Diagnóstico y propuestas de los planes de Ordenación Territorial en redacción y tramitación.	pág. 104

Texto Refundido  
Testu Bategina

## "A" DOK.- TXOSTENA

## DOC. "A" MEMORIA

A. Directrices de Ordenación del País Vasco. D.O.T.	pág. 104
B. Plan Territorial Sectorial del Suelo Industrial del País Vasco.	pág. 108
<b>2.- OBJETIVOS GENERALES (PROPUESTA)</b>	<b>pág. 109</b>
2.1 El suelo residencial. La vivienda.	pág. 109
2.2 Las actividades productivas.	pág. 112
2.3 La red viaria.	pág. 112
2.4 Red ferroviaria y transporte urbano.	pág. 112
2.5 El Puerto.	pág. 113
2.6 Los espacios libres.	pág. 113
2.7 El equipamiento.	pág. 113
2.8 Infraestructuras de servicios.	pág. 114
2.9 Catálogo del Patrimonio "edificado de interés cultural" y "naturalístico".	pág. 114
<b>3.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.</b>	<b>pág. 115</b>
3.1 El suelo residencial. La vivienda	pág. 115
3.1.1 Criterios de calificación de suelo para usos residenciales.	pág. 115
3.1.2 Criterios para una política municipal de vivienda.	pág. 116
3.1.3 Descripción de la propuesta.	pág. 117
3.2 Las actividades socio-económicas productivas.	pág. 118
3.2.1 Las actividades rurales. El suelo no urbanizable.	pág. 118
3.2.2 El suelo de uso industrial.	pág. 119
3.2.3 Los usos terciarios.	pág. 119
3.3 Los sistemas de comunicaciones.	pág. 121
3.3.1 El sistema de red viaria y aparcamientos.	pág. 121
3.3.2 Red ferroviaria.	pág. 128
3.3.3 Las instalaciones portuarias, el puerto de Pasaia.	pág. 128
a) Los usos portuarios.	pág. 131
b) Los espacios libres portuarios.	pág. 132
c) Los amarres tradicionales.	pág. 133
3.4 El sistema de espacios libres.	pág. 135
3.5 El sistema de equipamiento comunitario.	pág. 138
3.5.1 El equipamiento comunitario no determinado.	pág. 138
3.5.2 El equipamiento comunitario docente.	pág. 139
3.5.3 El equipamiento deportivo.	Pág. 139
3.5.4 El equipamiento comunitario institucional.	pág. 140
3.5.5 El equipamiento sanitario asistencial.	pág. 140
3.5.6 El equipamiento de sociocultural y recreativo	pág. 141
3.5.7 El equipamiento de servicios públicos.	pág. 141
3.6 Las infraestructuras de servicios.	pág. 142
3.6.1 El abastecimiento de agua.	pág. 142
3.6.2 Saneamiento y depuración de aguas residuales.	pág. 144
3.6.3 Suministro de energía eléctrica.	pág. 146
3.6.4 Distribución de gas.	pág. 146

4.-	DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	pág. 147
4.1	Introducción	pág. 147
4.2	Clasificación del suelo.	pág. 147
4.3	División de los suelos urbanos y no urbanizable en "Ambitos de Intervención Urbanística" y Areas.	pág. 147
4.4	Régimen jurídico de asignación de "Aprovechamientos Urbanísticos"	pág. 148
4.4.1	Asignación de "aprovechamientos" en suelo urbano.	pág. 148
4.4.2	Incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar.	pág. 148
4.4.3	Patrimonio municipal de suelo.	pág. 149
4.5	Régimen de Planeamiento para el desarrollo de las previsiones de las Normas.	pág. 150
4.5.1	Areas de ejecución directa.	pág. 150
4.5.2	Programa de "planeamiento de desarrollo"	pág. 150
4.6	Condiciones de "Gestión Urbanística" para la ejecución de las N.N.S.S.	pág. 151
4.6.1	Actuaciones sistemáticas.	pág. 151
4.6.2	Actuaciones asistemáticas.	pág. 151
4.7	Iniciativas de promoción y competencias concurrentes de otras administraciones en el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.	pág. 152
	ANEXO I. CUADROS DE ORDENACION	pág. 156