PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OLABERRIA

Noviembre de 2013

DOCUMENTO "A"
MEMORIA

EQUIPO REDACTOR

REDACTORES:

Pedro Izaskun
Miguel A. Irazabalbeitia
Soroa Arquitectos S.L.P.
URBANISTAS

Ekos Estudios Ambientales S.L.U.
ASESORIA MEDIOAMBIENTAL

Idoia Arebalo
ASESORIA JURIDICA

COLABORADORES:

AAC Acústica + Lumínica
ASEORIA ACUSTICA

Amagoia Azurmendi
ARQUITECTA

Estibaliz Igartua
ARQUITECTA TECNICA

I.- INTRODUCCIÓN. 4

I.1.- OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. 4
I.2.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE. 5
I.3.- ELECCIÓN DE FIGURA DE PLANEAMIENTO 8
I.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE. 8
I.5.- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO. 10
INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA. 10
I.6.- CONTENIDO DEL PROYECTO 13

II.- PROPUESTA DE ORDENACION. 15

II.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. OBJETIVOS ESTRATEGICOS. 15
II.2.- CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LAS D.O.T. DE LA C.A.P.V. 20
II.3.- CRITERIOS DERIVADOS DEL P.T.P. DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA Y DE LOS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES. 24
II.4.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS. 39
II.5.- INTEGRACION DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL 41
II.6.- HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL. 46
II.7.- OTROS CRITERIOS Y OBJETIVOS MUNICIPALES. 47
II.8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN 48
II.8.1.- DESCRIPCION GENERAL. 48
II.8.2.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO Y ZONIFICACIÓN GLOBAL. 49
II.9.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. 77
II.9.1.- INTRODUCCIÓN 77
II.9.2.- LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS 77
II.9.3.- COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES 78
II.9.4.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA 79
II.9.4.1.- SUELO URBANO. 79
II.10.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA POR ÁMBITOS. 88
II.10.1.- EL NÚCLEO URBANO DE OLABERRIA. LA ZONA DE HERRIGUNE 88
II.10.1.1.- LA DELIMITACION DE AMBITOS 88
II.10.1.2.- EDIFICABILIDAD FISICA 89
II.10.2.- EL NÚCLEO URBANO DE IHURRE 89
II.10.3.- LA ZONA DE LA VEGA 89
II.11.- EL CATÁLOGO 91

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACION DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS. 92

IV.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION. 93

1.- Identificación de los Ámbitos Urbanísticos 93
2.- Clasificación del suelo 93
3.- Zonificación global 94

ANEJO 1 96
ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA DE RATIFICACION DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLABERRIA 96

I.- INTRODUCCIÓN.

I.1.- OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

El presente documento forma parte del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Olaberria, realizado por iniciativa de su Ayuntamiento y sus determinaciones vienen a revisar a las de las Normas Subsidiarias de Olaberria aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa mediante resolución del día 13 de septiembre de 2005, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de partida en Olaberria.

El objeto del proyecto es la ordenación urbanística integral del término de Olaberria, que cuenta con una extensión territorial de alrededor de 698 hectáreas y una población que de acuerdo con los datos del Instituto nacional de Estadística a fecha 1 de enero de 2012 era de 941 habitantes.

Su finalidad es asimismo la de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adaptado a la actual coyuntura social, económica, cultural y urbanística, de acuerdo con la legislación de aplicación y en particular, con la nueva legislación vigente en materia de suelo y urbanismo.

El plan es el resultado del proceso de revisión de las vigentes Normas Subsidiarias, iniciado en el año 2011 y recoge el trabajo desarrollado durante estos últimos años por el equipo técnico encargado de su redacción, por la Corporación municipal, por otros organismos de la Administración que han aportado información y emitido informes al respecto y por la ciudadanía en general que ha tenido la oportunidad de a través de encuestas y de reuniones públicas de expresar su parecer sobre el desarrollo del municipio.

El presente documento se diseña para un horizonte temporal de ocho años.

I.2.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

En setiembre de 2006 entró en vigor la nueva Ley de suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma -Ley 2/2.006, de 30 de junio- que establece el nuevo marco legal de referencia al que el documento se adapta.

Independientemente de ello, el marco legal urbanístico vigente está también definido por la nueva Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en particular, en materia de valoraciones; y por los textos legales y reglamentos correspondientes no derogados:

Asimismo, además de a las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se ha de estar a lo establecido en otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta, en materia de urbanismo, y, por lo tanto, en el cometido propio de este Plan General de Ordenación Urbana, es incuestionable. Mención especial merecen a ese respecto y en el caso que nos ocupa las que a continuación se expresan:

* Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
* Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
* Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
* Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
* 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.
* Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
* Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada mediante ley de 14 de marzo de 1997, y complementada mediante las disposiciones promovidas en su desarrollo.
* Decreto de 20 de junio de 2000, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas.
* Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994, modificada mediante otra Norma de 28 de diciembre de 2000 y más recientemente por la Norma Foral 11/2005.
* Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
* Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, y, de acuerdo con ellos, el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de setiembre de 1998).
* Ley reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco 1999-2010, y demás disposiciones promulgadas con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo.
* Texto refundido de la Ley de Aguas, de 20 de julio de 2001, y demás normativa vigente en la materia.
* Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
* Estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible 2002-2020, de 4 de junio 2002.
* Decreto sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de diciembre de 2002.
* Reglamento del Domino Público Hidráulico, R.D. 606/2003, de 23 de mayo.
* Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003.
* Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.

* Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
* Orden foral de 12 de mayo de 2004, de aprobación del plan de gestión del visón europeo, y otras posibles disposiciones de preservación y gestión de la fauna.
* Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
* Conjunto de directivas europeas de una u otra naturaleza de aplicación.

En este recorrido, en cualquier caso no exhaustivo, de las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar también las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997.

Adicionalmente, deben considerarse en este contexto los muy diversos Planes Territoriales Sectoriales (P.T.S.) definitivamente aprobados:

- P.T.P. del Área Funcional de Beasain-Zumarraga, aprobado definitivamente por Decreto 534/2009 de 29 de septiembre.
- P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) en su vertiente cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.
- P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2004.
- P.T.S. de la energía eólica, aprobado definitivamente el 14 de mayo de 2002.
- P.T.S. de las zonas húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa

Son varios, por otra parte, los Planes Territoriales Sectoriales actualmente en tramitación:

- P.T.S. de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, documento de aprobación provisional.
- PTS Agroforestal de la CAPV, documento de aprobación provisional.
- PTS de Patrimonio Cultural, documento de avance
- PTS de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas

E incluso algunos otros planes o documentos a considerar tales como:

- Plan Forestal Vasco 1994-2030.
- Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2007-2012.
- Plan de Acción de la Agenda Local 21 de Olaberria (adecuación del PGOU a los objetivos establecidos en las líneas estratégicas y contribución de sus determinaciones al logro de las acciones definidas en el PAL).
- Estrategia de Biodiversidad de la CAPV 2009-2014.
- Planes de Gestión de las especies de fauna catalogadas citadas para el término municipal de Olaberria: alimoche común, murciélago grande de herradura, murciélago de Geoffroy y visón europeo.
- Red de corredores ecológicos de la CAPV.
- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo sostenible 2002-2020 y III Programa Marco Ambiental de la CAPV.
- Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático 2008-2012.
- Directrices para la Utilización Sostenible del Agua de Gipuzkoa.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por las Normas Subsidiarias.

I.3.- ELECCIÓN DE FIGURA DE PLANEAMIENTO

Un objetivo como es el planteado, la revisión del planeamiento urbanístico general municipal (Normas Subsidiarias de planeamiento municipal), requiere, para la ordenación integral del territorio de Olaberria, la formulación de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esa legislación.

En estas circunstancias, el instrumento del Plan General de Ordenación Urbana es el apropiado para posibilitar la consecución del objetivo propuesto de acuerdo con el marco legal de aplicación.

I.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE.

El Informe previo para la valoración de la adecuación del planeamiento urbanístico del municipio de Olaberria a las condiciones actuales del territorio, fechado en septiembre de 2011 y redactado en el marco del proceso de revisión del planeamiento general de Olaberria, describe con suficiente precisión la situación urbanística en la que se abordó la elaboración del presente proyecto, por lo que a él nos remitimos al efecto.

A modo de breve síntesis cabe señalar que las Normas Subsidiarias definitivamente aprobadas en el año 2005, conjuntamente con las modificaciones de las mismas definitivamente aprobadas con posterioridad, constituyen el planeamiento general de referencia en el municipio con anterioridad al presente Plan.

Dado el estado de desarrollo en que se encuentran las Normas Subsidiarias, y vistos los criterios y objetivos que se indicaban como estratégicos en el documento de ordenación vigente, se llegó a la conclusión de que era adecuado dar comienzo a una revisión del planeamiento municipal de Olaberria, por una serie de circunstancias que definen la situación urbanística existente:

- Por una parte se han desarrollado en estos años la práctica totalidad de los suelos previstos como desarrollos urbanísticos, quedando únicamente por desarrollar suelos para los cuales las circunstancias económicas y de propiedad hacen que sean prácticamente inviables, siendo recomendable su reconsideración.

- La profusión de nueva legislación urbanística aconseja por otra parte la adaptación de la ordenación del territorio a las nuevas leyes, favorecedoras en la mayor parte de los casos a la sostenibilidad y al interés público.

- También se han logrado alcanzar o poner en marcha la práctica totalidad de los objetivos propuestos en las Normas vigentes, por lo que es aconsejable analizar la consecución de nuevos objetivos urbanísticos y sociales.

- En lo que respecta al aspecto residencial, aunque no se hayan construido el 80% de las nuevas viviendas previstas, si ha sido desarrollado suelo para superar ese límite propuesto como objetivo para la revisión.

- Por otra parte se han desarrollado más del 80% de los suelos industriales previstos, encontrándose ordenados pormenorizadamente la totalidad de los suelos destinados a actividades económicas del municipio.

- Finalmente, aunque no se haya llegado al horizonte de población propuesto en el plan, sí se ha observado una disminución importante del ratio de habitantes por vivienda, que aconseja el replanteamiento de las diferentes ofertas residenciales y de servicios dentro del municipio.

De todo lo anterior cabe concluir que la presente revisión requería la medición de tiempos con la que se ha formulado, con entre otros objetivos, el fin de adecuar la oferta urbanística a la situación económica y social que en la actualidad requieren el municipio y sus habitantes, y todo ello en la medida adecuada, salvaguardando el futuro de las generaciones venideras y procurando una paulatina mejora ambiental mediante la adecuada ordenación de los suelos rurales.

I.5.- REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El proyecto es el resultado de un proceso continuado de trabajo, puesta en común, participación y decisión en el que cabe destacar los siguientes hitos:

- La presentación del documento denominado "INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO", de septiembre de 2011.
- La redacción del Avance de planeamiento en julio de 2012, incluyendo la consideración de diversas alternativas así como el correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, redactado por la asesoría medioambiental Ekos, de acuerdo con el Decreto 183/2003, de 22 de julio.
- La remisión del Avance a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la solicitud de emisión por parte del correspondiente órgano de la misma del informe preliminar previsto en el Decreto 183/2.003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- La exposición al público del proceso, iniciada en octubre de 2012, durante un periodo de 3 meses.
- El informe técnico emitido en relación con el trámite de exposición pública del Avance en abril de 2013.
- La recepción del informe preliminar de impacto ambiental emitido con fecha de 3 de abril de 2013.
- La recepción del escrito de la Directora General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa en 23 de mayo de 2013, en relación a la tramitación ambiental que tiene que seguir en Plan General.
- La recepción del informe del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno vasco, acerca de cuantificación residencial a aplicar en la revisión del plan general de Olaberria, emitido con fecha 24 de mayo de 2013.
- El acuerdo plenario municipal de ratificación de criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento adoptado el 17 de noviembre de 2011, orientando las soluciones a adoptar a partir de las alternativas debatidas.

Como resultado de ese largo y complejo proceso, que irá perfeccionándose, el presente documento recoge de forma completa el contenido propio del Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria de acuerdo con las decisiones adoptadas en su tramitación en el marco de las determinaciones de la Ley 2/2.006, de 30 de junio y demás legislación de aplicación.

Este documento se ve complementado necesariamente por el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado y tramitado paralelamente y en consonancia con el presente Plan, con su adenda redactada como contestación al Informe Preliminar de Impacto Ambiental y con el Estudio Acústico del municipio.

Su redacción se fundamenta en los documentos de "Información y Diagnóstico" y de "Avance" precitados, en los criterios y objetivos ratificados por el Ayuntamiento, y en las decisiones adoptadas al respecto.

Se ha apoyado también en la colaboración encontrada en la Administración y, en particular, en la información facilitada y en los informes emitidos en las distintas fases de la elaboración

del trabajo por, entre otros, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, la Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco, la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, la Dirección General de Montes y Medio natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y la Sociedad Pública de Gestión Ambiental IHOBE.

El Plan General incorpora por otra parte, tal como ya se ha señalado y como se recoge de forma expresa en las memorias justificativas de su cumplimiento, el informe preliminar de impacto ambiental emitido en relación con el Plan General.

El Plan ha procurado integrar también en la propuesta tanto las líneas generales planteadas en el marco de las encuestas efectuadas previamente entre la ciudadanía, como las aportaciones resultantes de un proceso participación pública auspiciado por el Ayuntamiento, tanto en el contexto de la exposición pública del Avance de planeamiento como en las distintas comisiones de planeamiento tenidas durante el desarrollo de los trabajos.

De esta manera se han realizado comisiones de trabajo los días 9 de febrero de 2012, 22 de marzo de 2012, 17 de abril de 2012, 22 de marzo de 2013, 17 de abril de 2013, 8 de octubre de 2013 y 30 de octubre de 2013, así como reuniones de trabajo con el equipo de gobierno del ayuntamiento semanalmente durante el proceso de redacción del plan.

Durante los periodos de exposición pública, el Ayuntamiento ha propiciado un detallado conocimiento del documento, realizando montajes audiovisuales de su desarrollo, organizando diversas sesiones divulgativas del proyecto, generales y sectoriales, jornadas de trabajo y publicaciones en la página web del ayuntamiento, iniciativas que han tenido una importante acogida, han propiciado un gran debate, tal como se ha puesto de manifiesto en las numerosas sugerencias presentadas.

Como consecuencia de las sugerencias presentadas al Avance del Plan, las cuales no transcribimos ya que se encuentran incluidas en el expediente del Plan General, el Avance fue modificado atendiendo parcialmente a la propuesta de resolución que se introdujo en el informe de contestación a las sugerencias y cuyo contenido es el siguiente:

Vistas las sugerencias presentadas en el periodo de exposición pública del avance del Plan General y analizado el contenido de las mismas, se propone al Ayuntamiento de Olaberria la ratificación de los criterios y objetivos expuestos en el mismo con las siguientes correcciones:

1. Modificar la redacción del apartado 5.2.9 de la ECIA de la siguiente manera:

   En la siguiente tabla, se recogen las variables ambientales consideradas y se describe la afección, teniendo en cuenta la siguiente tipificación:

   - *Negativo.*
   - *No varía el nivel de afección.*
   - *No discrimina entre las alternativas.*

   Y ajustando las tablas de dicho apartado

2. Modificar la redacción del apartado 5.2.9.1 de la ECIA en la fila correspondiente a “emplazamientos potencialmente contaminados” de la siguiente manera:

   No varía el nivel de afección
   La actividad de campo de tiro implica la gestión de sus residuos y el control del suelo en caso de movimientos de tierra. Por ello, el mantenimiento de la ubicación evitaría duplicar esta problemática afectando a otro nuevo emplazamiento.

3. Adjuntar certificados de muestras del suelo realizadas recientemente en el ámbito del campo de tiro, al expediente del Plan General. Realizar análisis de aguas en la regata Basozabal.

4. Adjuntar el documento de solicitud al Órgano Medioambiental sobre verificación de continuidad del procedimiento según la normativa vigente en el momento de inicio del trámite, al expediente del Plan General.

5. Ajustar la delimitación del campo de tiro, retirando su límite al menos tres metros del trazado del Camino de Santiago.

6. Reducir la edificabilidad del ámbito residencial de Santa Luzia a lo estrictamente necesario para la consecución de los objetivos de desarrollo de un ámbito sostenible desde el punto de vista urbanístico y medioambiental y económicamente viable.

7. Revisar la posibilidad de habilitar la calificación de un nuevo ámbito de suelo de equipamiento para el campo de tiro, en uno de los emplazamientos estudiados, de tal manera que se posibilite una situación urbanística de convivencia de los dos ámbitos, en el periodo de vigencia de este Plan General, que permita un traspaso ordenado de la actividad, sin paralización de la misma.

8. Eliminar posibles actuaciones del caserío Miraballes, a excepción de operaciones de mantenimiento y rehabilitación.

Todo ello se ha realizado de acuerdo con el programa de participación ciudadana elaborado por el Ayuntamiento.

Como resultado de todo ello, el presenta documento de Plan General, en el ejercicio de la potestad de planeamiento a partir del principio de subordinación al interés público, se confirma como una propuesta adecuada a las necesidades del municipio.

I.6.- CONTENIDO DEL PROYECTO

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística.

En concreto, los documentos incluidos en este Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

* Documento "A. Memoria".
* Documento "B. Normas Urbanísticas".
* Documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico".
* Documento "D. Planos".
* Documento "E. Estudio de viabilidad económico-financiera".

El documento "A. Memoria" contiene, por una parte, una memoria general que recoge la descripción y justificación de las propuestas planteadas así como la información precisa, incorporando la motivación de la ordenación planteada desde el principio del desarrollo sostenible, así como un resumen de la memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que se adjunta completa como “adenda” al documento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Por su parte, el documento "B. Normas Urbanísticas" contiene dos partes diferenciadas, aunque complementarias.

La primera de ellas se corresponde con las "Normas Generales", aplicables en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Olaberria. La segunda se corresponde con las "Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", que definen el régimen urbanístico específico de los mismos.

Independientemente de esto, el Ayuntamiento se tramitará las ordenanzas municipales de urbanización, edificación, sostenibilidad y licencias oportunas, en desarrollo de las determinaciones de la Ley del Suelo.

El documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico", con similar alcance normativo que el anterior, al que está estrechamente vinculado, determina los elementos construidos o naturales, existentes en este término municipal, que por su interés artístico, cultural o histórico han de ser preservados y protegidos.

El documento "D. Planos" incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciándose los planos de información de los de ordenación y los de carácter ilustrativo.

Para la realización de los planos se ha partido de la ortofoto y de la cartografía de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como de la cartografía de los ámbitos urbanos aportada por el Ayuntamiento de Olaberria.

Por último, el documento "E. Estudio de viabilidad económico-financiera" incluye un análisis de la viabilidad de la propuesta para el horizonte de ejecución del plan.

El conjunto de los documentos precitados completan el presente Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria de acuerdo con lo expresamente establecido en el artículo 62 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

II.- PROPUESTA DE ORDENACION.

II.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. OBJETIVOS ESTRATEGICOS.

Como resultado de la información recogida, del diagnóstico realizado, de las alternativas planteadas, de la participación pública habida, de los informes recabados, de las decisiones de la corporación municipal y, en definitiva, del proceso seguido hasta la fecha, se han planteado los siguientes objetivos fundamentales a considerar en la elaboración de este Plan General:

OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

- Analizar con rigor las necesidades existentes a dar respuesta por el planeamiento, evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos y ajustándose, en todo caso a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial, de los Planes Territoriales Parciales y Sectoriales.

- Desacoplar el crecimiento demográfico de la artificialización del suelo, fomentando y dando prioridad a la reutilización de suelos antropizados en vez de la artificialización de los suelos naturales no urbanizados. Con dicho fin, se impulsa la optimización funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes, mediante su rehabilitación, reestructuración o renovación, así como la recuperación de los espacios marginales, como estrategia para la optimización de suelo y recursos.

- Coordinar el planeamiento de Olaberria tanto con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S., etc.) como con el planeamiento de los municipios colindantes.

OBJETIVOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

- Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su corrección y compensación, mediante la reducción de las afecciones directas e indirectas.

- Considerar los recursos hídricos disponibles y la capacidad de carga del territorio a la hora de dimensionar/clasificar/calificar el suelo.

- Proteger, preservar y restaurar los recursos y el medio hídricos –aguas continentales subterráneos o superficiales y manantiales.

- Minimizar la incidencia de los nuevos desarrollos en el medio ambiente, adoptando localizaciones y diseños de los sectores a urbanizar que interfieran lo menos posible, bien como lugares sometidos a riesgos naturales (áreas inundables con 100 años de periodo de retorno, zonas con elevada pendiente, etc.) o riesgos tecnológicos (actividades con riesgo de incendio, fugas, etc.), bien con hábitats naturales de interés, o con zonas de calidad paisajísticas, de forma que se

mantenga la diversidad biológica y de los habitats naturales, preservándolos del desarrollo urbano y/o integrando los espacios naturales en la trama urbana.

- Detener la pérdida de diversidad biológica mediante la protección y la restauración del funcionamiento sostenible de los habitats de interés comunitario y espacios protegidos pero sin olvidarse también de proteger la suficiencia, coherencia y conectividad de las áreas fuera de los mismos. En este sentido, se conservará la vegetación, especialmente los bosques y la vegetación ribereña, y se salvaguardarán las zonas de distribución preferente, áreas de interés especial y puntos sensibles de especies de flora y fauna amenazadas, tengan o no plan de gestión.

- Integración del factor paisaje en el planeamiento, impulsando su protección, gestión y ordenación, tal y como establece el Convenio Europeo del Paisaje.

- Garantizar un entorno limpio y saludable, mejorando la calidad del aire.

- Reducir el impacto negativo en el balance de recursos (agua, energía y materiales), residuos y contaminantes provocados, tanto por la construcción en general (edificios, estructuras, urbanización), como por su funcionamiento, orientándose hacia el cierre de los ciclos.

OBJETIVOS REFERIDOS A LOS EQUIPAMIENTOS

- Cuantificar y justificar la necesidad de nuevos equipamientos. Para ello se valora fundamentalmente la disponibilidad o la posibilidad de llegar a acuerdos con los propietarios de las piscinas y pistas deportivas, a fin de dotarles de un uso de sistema general de equipamiento público, evitando la puesta en servicio de nuevos suelos para este fin.

- Limitar el impacto ambiental en las actividades deportivas –piscina, campo de tiro y karting-, tanto en lo que se refiere a su afección sobre los recursos naturales (calidad del suelo, calidad del agua, etc.) como a las posibles molestias sobre los habitantes y usuarios de los entornos donde se localizan.

- Habilitar localizaciones alternativas al campo de tiro, más alejadas de los suelos urbanos, que permitan un traslado ordenado de la actividad, sin paralizar la actividad.

- Habilitar una localización alternativa para el cementerio, integrado actualmente en la trama urbana, de tal forma que a futuro pueda ser sustituido, liberando el suelo ocupado para otros usos más acordes al entorno en que se ubica.

- Desarrollar los equipamientos precisos tanto de carácter local como supramunicipal. Rehabilitar, para todo ello, el patrimonio edificado y urbanizado, propiciando aquellas intervenciones de transformación y regeneración urbana precisas.

- Implantar las infraestructuras viarias, y de servicios (telecomunicaciones, gas, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, etc.) que garanticen la accesibilidad e integración del municipio en su contexto territorial.

OBJETIVOS REFERIDOS A LOS USOS RESIDENCIALES

- Establecer la nueva zona urbana en las cercanías de lo ya urbanizado y apoyada en la actual trama urbana, de tal forma que se permita una movilidad sostenible por medio del transporte público, peatonal y ciclista, y se minimice la necesidad de nuevas infraestructuras (viario) y servicio (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, recogida de residuos, etc.).

- Potenciar el carácter básico del municipio como hábitat, garantizando la vivienda como derecho fundamental, en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad, calidad y precio.

- Fijar a la población residente joven e incluso atraer población, creando para ello una oferta suficiente y controlada de suelo en las condiciones de localización, precio y tipología oportunos, en adecuada relación con las preexistencias y la aptitud del territorio.

- Mejorar el bienestar social del municipio, garantizando la integración de la población, el acceso a la cultura y a la educación, las dotaciones, los equipamientos, la residencia, y demás exigencias básicas de sus habitantes, a la vez que controlando el consumo, buscando un equilibrio que no suponga sin embargo la reducción del bienestar social.

- Integrar y coordinar asimismo las soluciones a proponer con aquellas que se promueven desde una perspectiva supramunicipal.

- Minimizar el consumo de suelo con destino a usos de carácter urbano, limitándolos a la respuesta estricta a las necesidades derivadas de los planes territoriales y optimizando el uso de los recursos que puede ofrecer el área urbana preexistente. Para ello se potenciarán las actuaciones de dotación en suelo urbano, mediante el incremento de la edificabilidad ponderada.

- Regular los usos del suelo en el área urbana favoreciendo la diversidad y la mixtura siempre que resulten compatibles.

- Cuantificar, localizar y ordenar, en continuidad con aquellos asentamientos que tengan la condición de núcleo preexistente, el nuevo desarrollo residenciales a acometer, previendo su implantación mediante soluciones tipológicas propias del lugar, a la vez que proporcionada al consumo de suelo que suponga. Para ello se dispondrá el nuevo crecimiento en continuación de las tramas viarias y de infraestructuras existentes.

- Priorizar zonas urbanas más densas, compactas y variadas con una densidad media, evitando en la medida de lo posible los nuevos desarrollos residenciales de baja-muy baja densidad, y la tipología de vivienda aislada o adosada, a excepción de pequeñas actuaciones ya previstas en al planeamiento vigente, las cuales inciden en potenciar un modelo urbano disperso, difuso y alto consumidor de suelo energía y materiales. Para ello se diseñarán sectores con densidades adaptadas a

los estándares de la Ley del Suelo y por lo tanto desarrollados en edificación abierta en bloque.

- Establecer actuaciones de mejora de las condiciones acústicas de los edificios residenciales, tanto existentes como nuevos. Para ello tras el análisis del mapa de ruido del municipio se potenciará la creación de una zona verde de tránsito que sirva de barrera frente a los ruidos provenientes de la N1 y de las fábricas en la zona de Ihurre.

- Revalorizar, dentro de la estrategia de reducir la ocupación de nuevos suelos, el patrimonio edificado de las antiguas escuelas de Ihurre, posibilitando la rehabilitación de las mismas con un uso residencial, pero vinculando este cambio a la creación de una parcela ligada a las viviendas con uso de huertas ecológicas, de tal manera que se establezca un uso diferenciado del residencial urbano.

OBJETIVOS REFERIDOS AL SUELO NO URBANIZABLE

- Establecer una adecuada ordenación del suelo no urbanizable mediante las categorías de ordenación establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio (y la aplicación de la correspondiente matriz de actividades propiciadas, admisibles y prohibidas), el PTP del Área Funcional del Goierri y el PTS Agroforestal de forma que se preserve el medio rural, buscando un equilibrio entre su desarrollo económico, su papel en el ecosistema (abastecimiento de materias primas, conservación del medio, etc.) y las adecuadas condiciones de calidad ambiental y paisajística.

- Regular el régimen de intervención, uso y edificación en el suelo de carácter rural, protegiendo aquellos valores propios de dicho medio, favoreciendo la biodiversidad, a la vez que impulsando su productividad ligada al desarrollo del sector primario, al disfrute de un territorio de especial calidad y a la ordenación del paisaje.

- Regular el uso de los edificios existentes en el medio rural, potenciando medidas que garanticen la conservación de las características del territorio, mediante la división de los edificios existentes en varias viviendas.

- Establecer medidas normativas que impidan la desvinculación de los caseríos de sus terrenos. Para ello se regularán las parcelas mínimas e indivisibles ligadas a las edificaciones existentes.

- Posibilitar la segregación de las parcelas rurales hasta los 10.000 m², protegiendo el entorno rural de las plantaciones masivas de coníferas.

- Regular la protección de los valores paisajísticos y medioambientales.

OBJETIVOS REFERIDOS AL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, INDUSTRIAL Y TERCIARIO

- Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial o terciario, eliminando nuevas ocupaciones de suelo no antropizado. Para ello no se reclasifican nuevos suelos de actividades económicas.

- Regular medidas de conservación, rehabilitación y expansión de los suelos industriales existentes, posibilitando actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad ponderada en los ámbitos de suelo urbano.

- Consolidación de los usos de actividades económicas, tanto industriales como comerciales o terciarios existentes en el municipio.
- Calificación de las grandes zonas de desarrollo de actividades económicas restantes en la zona de la vega, como usos industriales, excluyéndose de ellas los usos comerciales.
- Mantenimiento tanto de las condiciones de uso, como de edificabilidad de las previsiones urbanísticas ya aprobadas en los planeamientos anteriores, en el presente Plan general.
- Creación, tal como determina el Plan Territorial Parcial, de un ámbito de carácter terciario en la zona comprendida entre la gasolinera de Ihurre y el ámbito 7 de Ibaiondo.

OBJETIVOS REFERIDOS A LAS INFRAESTRUCTURAS

- Mejorar y potenciar la implantación de infraestructuras en el municipio, fundamentalmente las relacionadas con las nuevas tecnologías.

- Habilitar y mejorar los recorridos de comunicación viaria y peatonal existentes, con la finalidad de establecer una red viaria integradora e integrada en el entorno. Para ello se mantendrán los circuitos de la red rodada existente y se potenciarán los circuitos peatonales, ciclistas y mixtos, poniendo en valor recorridos como el correspondiente al Camino de Santiago, y como la red principal de accesibilidad local definido en le PTP.

- Creación de un vial alternativo paralelo a la N1, que desvíe los tráficos externos a través del núcleo de Ihurre.

- Habilitación de una nueva rotonda que regule los tráficos de cruce junto al Hotel Castillo.

- Establecer medidas de mejora de los espacios públicos tanto en el casco como en Errekalde, mediante actuaciones ordinarias de urbanización.

OBJETIVOS REFERIDOS AL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTONICO

- Establecer medidas normativas que ayuden a la valorización y conservación del patrimonio arquitectónico local, fundamentalmente el relacionado con el Camino de Santiago, los caseríos primitivos, la Ermita de la Santa Cruz, la Iglesia, etc.

Los criterios precitados no entran en contradicción con aquellos que, hasta la fecha, orientan las propuestas del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga en la que se integra Olaberria.

Así, el planeamiento aborda el reto de dar respuesta al modelo que se apunta desde la ordenación territorial mediante la concreción de las determinaciones de ordenación urbanística, regulando e integrando sobre el territorio los usos necesarios a partir de la consideración de las preexistencias y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

II.2.- CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LAS D.O.T. DE LA C.A.P.V.

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T.) incluyen integramente el municipio de Olaberria en el Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) estableciendo un modelo territorial que identifica un sistema relacional que significa como infraestructuras básicas de comunicaciones inmediatas al municipio la carretera N-1 y la carretera GI-3560, que une Lazkao con el barrio de Ihurre a través del casco de Olaberria.

Las D.O.T., de forma transitoria, en tanto en cuanto no se aprobaba el Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Goierri, establecían unas previsiones máximas en materia de vivienda a considerar en el proceso de redacción de los Planes Generales.

Dicha cuantificación ha sido modificada al haber sido aprobado el Plan Territorial Parcial de la comarca, estableciéndose en el plan una nueva sistemática de cálculo de la oferta de suelo para desarrollos residenciales, si bien en la actualidad y ante la tesitura económica existente, el Gobierno Vasco trabaja en una nueva revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio, las cuales como no podía ser de otra manera, ajustarán nuevamente la cuantificación de la oferta de suelo residencial.

En esta tesitura de incertidumbre, se ha solicitado al Departamento de Ordenación de Territorio del Gobierno Vasco un posicionamiento acerca de los desarrollos mínimos y máximos a prever en el plan general en tramitación, siendo el siguiente informe la respuesta a la solicitud municipal.

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL

EXPEDIENTE: 3HI-017/13-N11

ASUNTO: Consulta relativa a cuantificación residencial a aplicar en la revisión de planeamiento del municipio.

LOCALIDAD: Municipio de Olaberria

I. OBJETO DEL INFORME.

En fecha 17 de abril de 2012 tiene entrada en este Departamento una consulta remitida por el Ayuntamiento de Olaberria, relativa a cuantificación residencial, en base a orientar la oferta de suelo residencial del municipio, con motivo de la redacción del documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio que se está tramitando (Fase de Avance).

El escrito explica que el propio documento de Avance del PGOU contiene una propuesta de cuantificación residencial en la cual se plantea un dimensionamiento total de la oferta residencial del municipio de 146 viviendas. La propuesta computa este número total de viviendas de la siguiente forma:

Ámbito	Planeamiento actual sin ejecutar	Incremento previsto	Número total de viviendas
Herrigune	**41**	**99**	**140**
UAU 1.3	8	0	8
Santa Luzia	0	70	70
Miraballes	0	8	8
Etxeberri	0	5	5
Etxeberripe (UAU 1.7)	12	0	12
Elizondo 1 a 4 (sector 44)	16	16	32
Parcela a.2.c.2 (sector 44)	5	0	5
Ihurre	**0**	**0**	**0**
Resto del municipio	**0**	**6**	**6**
Estola Zaharra	0	6	6
TOTAL	**41 viviendas**	**105 viviendas**	**146 viviendas**

El documento justifica esta propuesta de dimensionamiento residencial, en las cifras que el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) establece/ recomienda en su memoria para un período de 8 años para el municipio de Olaberria: un número mínimo de viviendas de 101 y un número máximo de 166 viviendas. De este modo, según el documento remitido por el Ayuntamiento, se entiende que las previsiones contempladas por el documento de Avance del Plan General se ajustan a las determinaciones del PTP, al ofertarse un total de 105 viviendas de nuevo planeamiento, cifra que se encuentra entre la horquilla de valores establecida por el PTP.

Finalmente el documento solicita expresamente las siguientes aclaraciones:

1. Cuantificación residencial mínima y máxima, para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.
2. Posicionamiento del Departamento sobre la vinculación legal de las previsiones de cuantificación residencial previstas en el Plan Territorial parcial del Área Funcional de Beasain.
3. Criterio empleado por el Departamento sobre si la cuantificación residencial prevista en el PTP del Goierri, o en su caso en el reestudio de las DOT, se refiere a la oferta residencial de nuevo planeamiento o bien ha de incluir también las previsiones del planeamiento vigente sin ejecutar.

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 96 31 – Fax 945 01 98 56 – 01010 Vitoria-Gasteiz

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

3. **Criterio empleado por el Departamento sobre si la cuantificación residencial prevista en el PTP del Goierri, o en su caso en el reestudio de las DOT, se refiere a la oferta residencial de nuevo planeamiento o bien ha de incluir también las previsiones del planeamiento vigente sin ejecutar.**

La oferta residencial debe referirse a la capacidad residencial total prevista por el nuevo planeamiento que contendrá también las viviendas no ejecutadas del planeamiento anterior.

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de mayo de 2013.

LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARKITEKTOA ARQUITECTA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	*LURRALDE ANTOLAMENDUKO ETA PLANEAMENDUKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA* EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO	*O.E. /Vº Bº* *LURRALDE PLANGINTZAREN ETA HIRIGINTZAREN ZUZENDARIA* LA DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO
Fdo.: Uralde MONTON DIEGO: Izta.	Fdo.: Jesús Mª ERQUICIA OLACIREGUI: Izta.	Fdo.: Elena LETE GARCIA: Izta.

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA
Lurralde Antolamendurako Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Dirección de Ordenación del Territorio

ETXEBIZITZARAKO LURZORUAREN ESKAINTZA ZEHAZTEKO KALKULUA
LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO ARTEZPIDEEN ETA LURRALDE ZATIKO PLANAREN ARABERA
CÁLCULO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL DE ACUERDO CON LAS DOT Y CON EL PTP DEL ÁREA FUNCIONAL

1. Osagaia: *Componente 1:*	**LURRALDE EREDUAREN ERAGINAK** / *IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL*	**C1**	Lurralde Historikoa/ Territorio Histórico: **GIPUZKOA**
Hautazko hazkundea / *Crecimiento Selectivo* (CS) :	0		Eskualdea/ Área Funcional: **GOIERRI**
Ordezko habitatak / *Habitat Alternativo* (HA):	0		
Ereduaren ondorioz 2. egoitza/2ª *Residencia Implicaciones Modelo* (SR):	0		Udala/ Municipio: **OLABERRIA**
Lurr. ereduaren eraginak / *Implic.Mod.Territorial* :75%(CS+SR+HA)=	0		
1. Osagaia Guztira / Total Componente 1		0	
2. Osagaia: *Componente 2:*	**HAZKUNDE DEMOGRAFIKOA** / *CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO*	**C2**	**DATUEN JATORRIA** / ORIGEN DE LOS DATOS
Biztanleria / *Pob.* PB (2013) = 813	TMF (2013) = 2,61		*1. Datos poblacionales y de viviendas:* *1986 a 2006: EUSTAT e INE*
Biztanleria / *Pob.* PH (2021) = 713	TMF (2021) = 2,42		
	TAC (1986/2006)= -0,0163		
Etxe nagus./*V.princ.* VP (2013) = 312	PH(21)=PB(1+TAC)^{n} = 713		
Etxe nagus./*V.princ.* VP (2021) = 294	CD= PH(21)-PB(13) = -100		
Etxebizitzen beharra / *Necesidad de viviendas* : CD/TMF(n) =	-41		
2. Osagaia Guztira / Total Componente 2		0	
3. Osagaia: *Componente 3:*	**FAMILIA EGITURAREN ALDAKETA** / *VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR*	**C3**	**KALKULUEN IRIZPIDEAK:** / CRITERIOS DE CÁLCULO:
Etxeb. berrien beharra / *Nec. nuevas viviendas:* PB(13)/TMF(21) -VP(13) =	24		*0. Horizonte planeamiento:* *2013-2021(8 años)*
3. Osagaia Guztira / Total Componente 3		24	*1. Implicaciones del Modelo Territorial:* *Según PTP y DOT*
4. Osagaia: *Componente 4:*	**ESKAINTZA ZORROZTASUNAREN ZUZENKETA** / *CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA*	**C4**	*2. Hipótesis población del 2011-2019:* *En función de la TAC 1986-2006*
CR =	0,35		
(VP(13) +C2+C3)CR =	117		
4. Osagaia Guztira / Total Componente 4		117	*3. Hipótesis Nº viv.nec.en el 2021:* *En función de la evolución prevista para la TMF en el período 2013-2021*
5. Osagaia: *Componente 5:*	**BIGARREN EGOITZA** / *SEGUNDA RESIDENCIA*	**C5**	
CSR = 1,00	C2 + C3 + C4 = 141		
	(C2 + C3 + C4) (CSR-1) 0,5 = 0		
5. Osagaia Guztira / Total Componente 5		0	
PLANEAMENDUAK ESKAINI DEZAKEEN ETXEB. KOPURU GEHIENEZKOA / *NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO*			TMF: Familiaren batez beste. tamaina / *Tamaño Medio Familiar*
C1 + C2 + C3 + C4 + C5 =	141		TAC: Biztanle-hazkundearen urte.tasa / *Tasa Anual Crecimiento demo.*
GUZTIRA /	TOTAL	141	
ETXEB. KOPURU GUTXIENEKOA / *Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR*			
C1 + C2 + C3 + 0,5C4 + C5 =		82	

13-OLABERRIA.xls

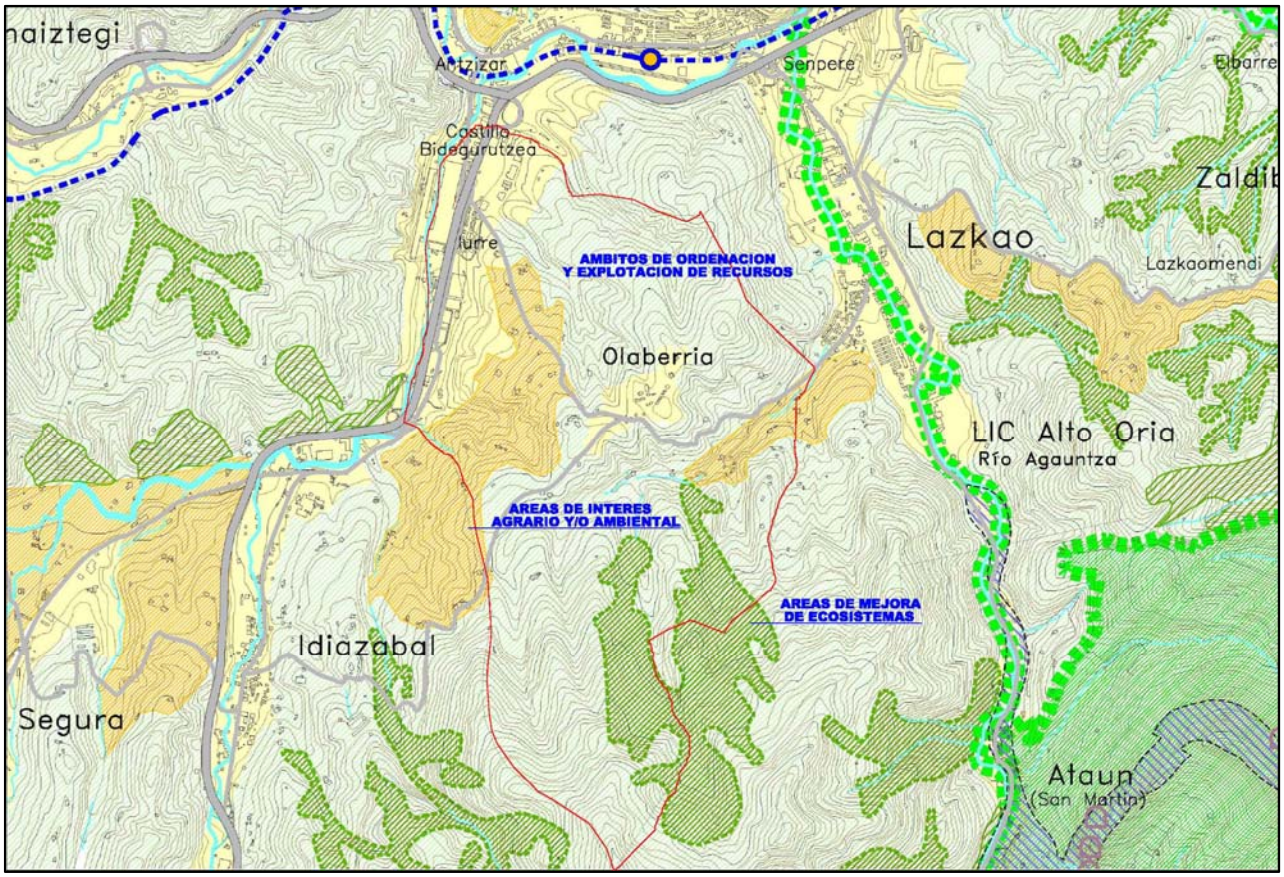
II.3.- CRITERIOS DERIVADOS DEL P.T.P. DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA Y DE LOS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES.

II.3.1.- EL P.T.P. DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA

El Área Funcional en la que se localiza Olaberria (Beasain-Zumarraga), delimitada por las D.O.T., ha sido objeto de la redacción de un Plan Territorial Parcial aprobado definitivamente mediante Decreto 534/2009 de 29 de septiembre de 2009.

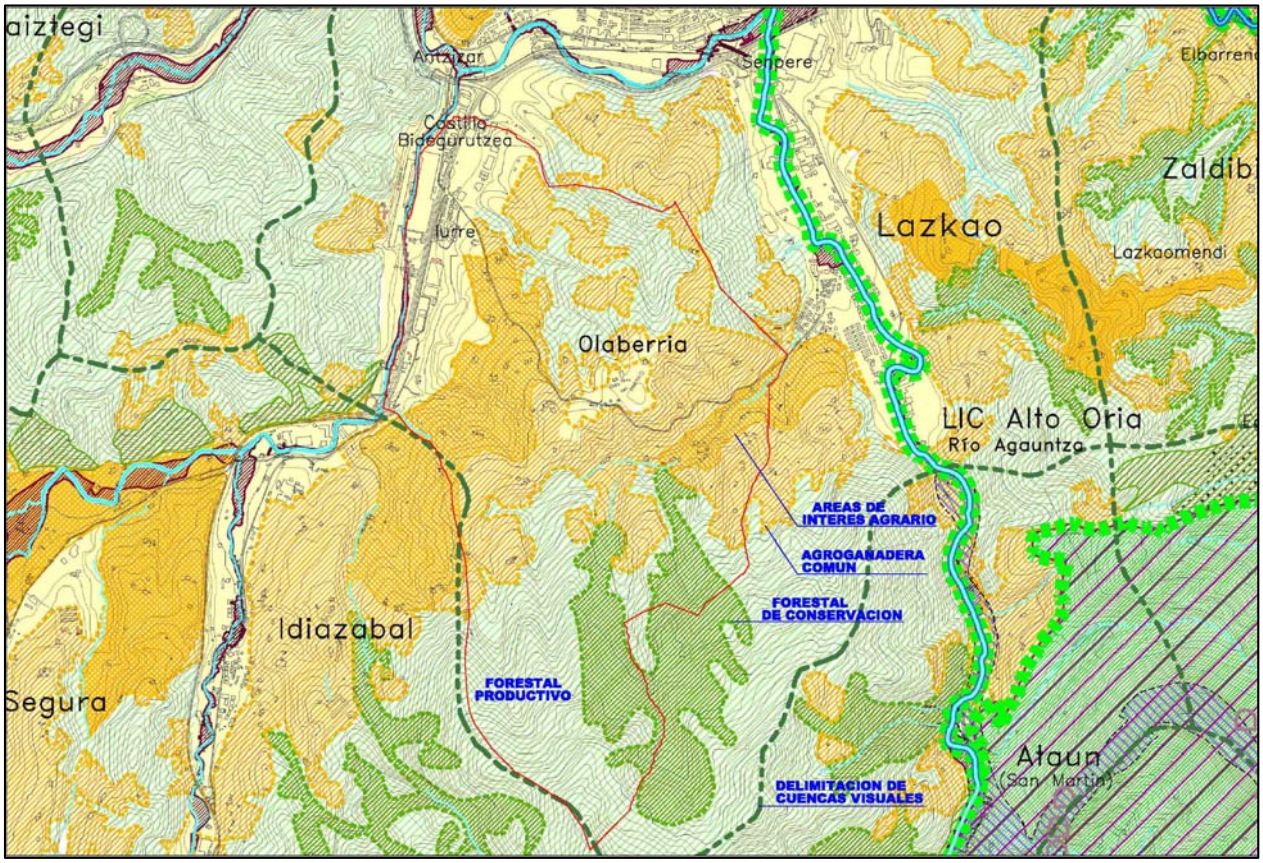
A continuación y a modo de resumen ilustrativo, se muestran gráficamente algunas de las determinaciones del PTP Beasain-Zumarraga que afectan al municipio de Olaberria, así como las conclusiones sacadas tras su análisis:

Ordenación del medio físico. Áreas de mayor relevancia a proteger, mejorar y/o recuperar



Las determinaciones anteriores se encuentran especificadas, analizadas y desarrolladas con más detalle en el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que acompañan al presente documento.

Ordenación del medio físico. Categorías de ordenación y otras referencias



Del análisis de la documentación del Plan Territorial Parcial se desprenden las siguientes determinaciones, analizadas y puntualizadas en el documento del Plan:

- Definición de las Áreas a Proteger, Mejorar y/o Recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

El documento definitivo del Plan General establece tras el análisis del medio físico una distribución general basada en 5 tipos de zonas protección como son:

D.10.- Zona Rural de Especial Protección.
D.20.- Zonas Rurales de protección de aguas superficiales y sus ámbitos de protección.
D.30.- Zona Rural agroganadera y campiña.
D.40.- Zonas Rurales forestales.
D.50.- Zonas Rurales de mejora ambiental.

Además de ello los condicionantes superpuestos responden a la necesidad de establecer una regulación complementaria derivada de la condición o características de determinados ámbitos del territorio municipal por caracterizarse como “corredores ecológicos” o tratarse de zonas afectadas como zonas inundables.

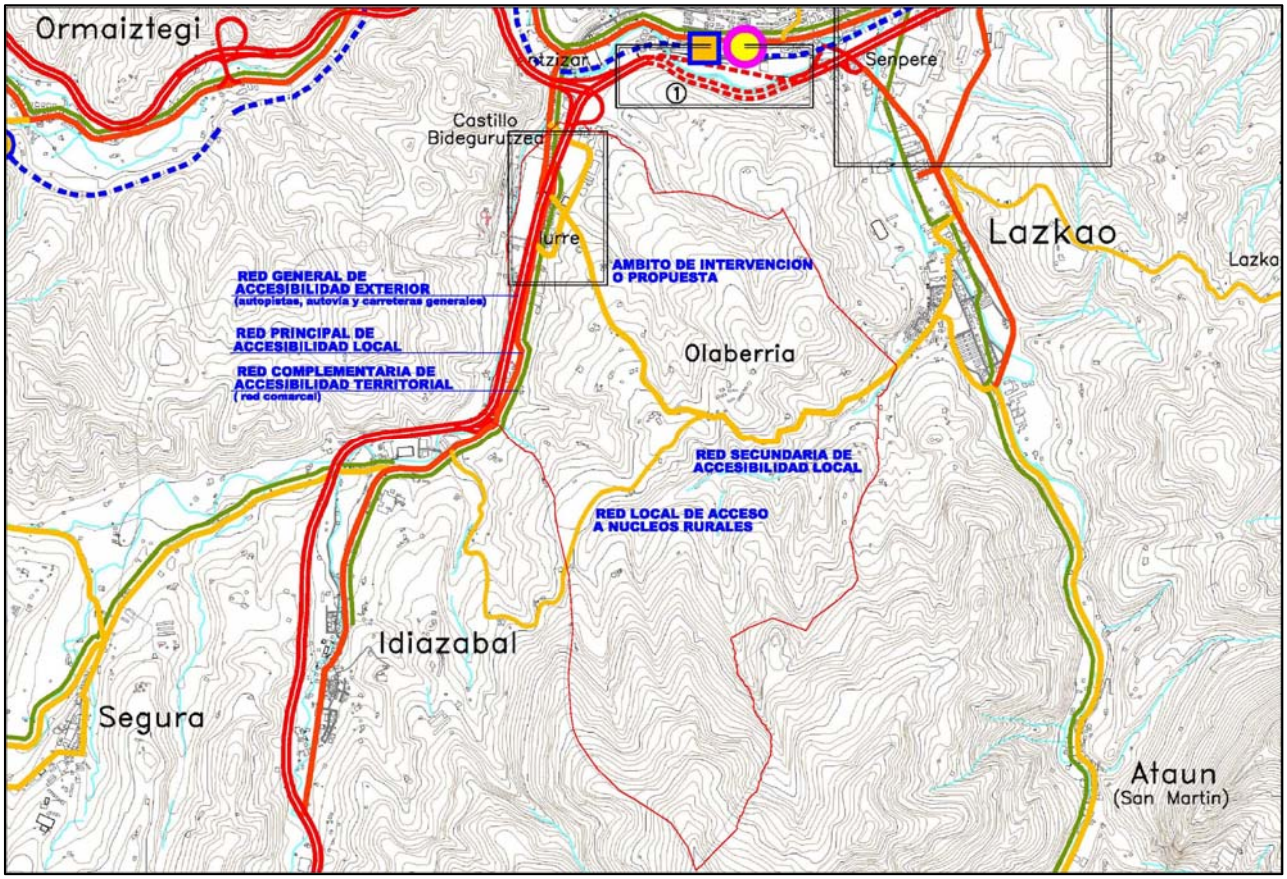
La matriz de usos derivada del análisis de la categorización del suelo no urbanizable y de la regulación de usos propuesta en el presente Plan General es la siguiente:

MATRIZ PARA LA ORDENACION DEL MEDIO FISICO
INGURUNE FISIKOAREN ANTOLAMENDU-MATRIZEA

1. PROPICIADO - EGOKIA
2. ADMISIBLE - ONARGARRIA
3. PROHIBIDO - DEBEKATUA
*. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO GARAPEN PLANGINTZA
[1] EXCLUSIVAMENTE BAJO RASANTE
[2] USOS LIMITADOS
[3] USOS Y/O EDIFICIOS EXISTENTES
[4] USOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL
[5] USOS REGULADOS POR NORMATIVA SECTORIAL

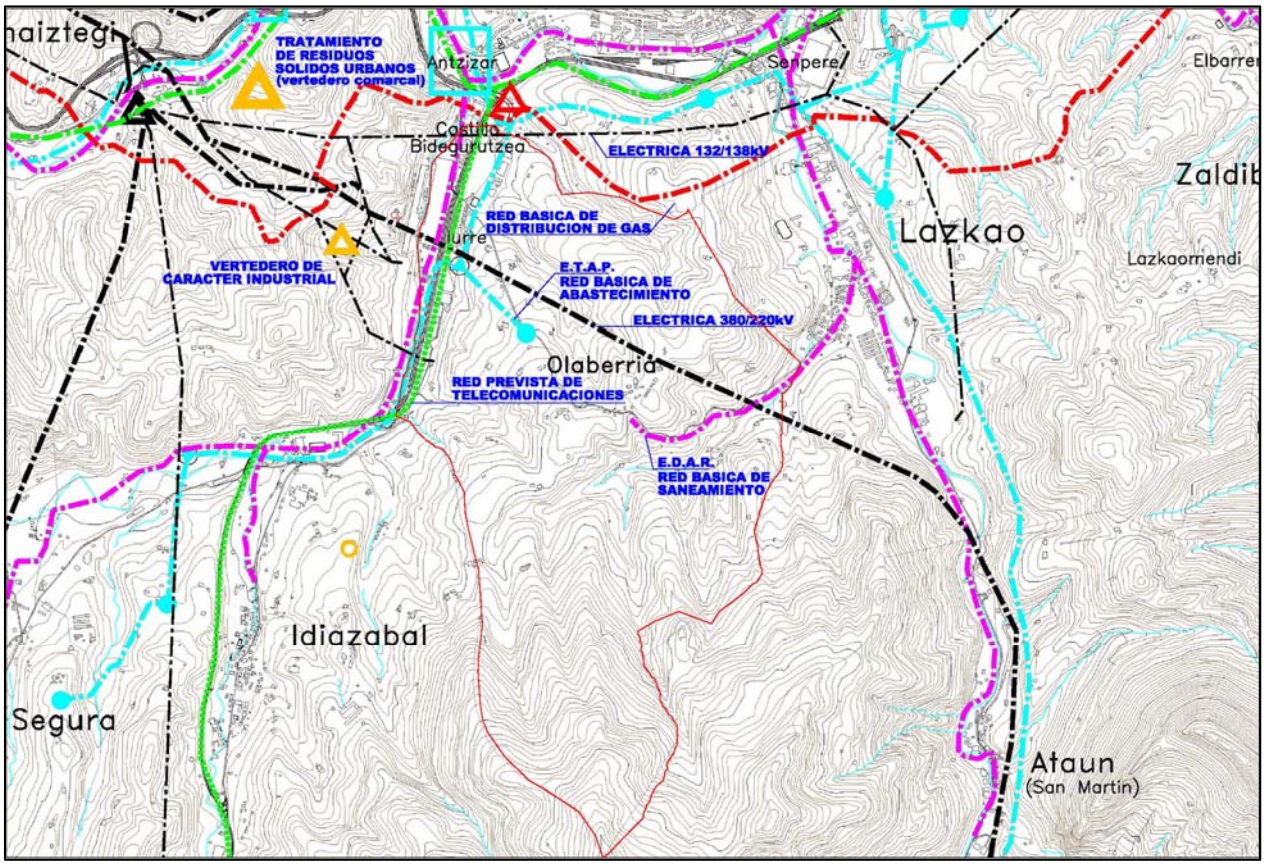
		USOS / ERABILERAK																																							
			ACTIVIDADES ECONOMICAS										RURALES / NATURALES								COMUNICACIONES					ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO									INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS					
			INDUSTRIALES					TERCIARIOS																																	
			CATEGORIA					CATEGORIA																																	
		RESIDENCIAL	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	PROTECCION AMBIENTAL	OCIO Y ESPARCIMIENTO	EXPLOTACION AGRARIA COMUN	EXPLOTACION AGRARIA NO PROFESIONALIZADA	FORESTALES	INDUSTRIA FORESTAL	PISCIFACTORIA	EXTRACTIVOS	PEATONAL	CICLISTA	RODADA	APARCAMIENTO	GARAJE	URBANOS	RURALES	DOCENTE	DEPORTIVO	INSTITUCIONAL	SANITARIO	ASISTENCIAL	SOCIOCULTURAL	RECREATIVO	RELIGIOSO	SERVICOS PUBLICOS	ABASTECIMIENTO DE AGUA	SANEAMIENTO Y DEPURACION	SUMINISTRO ELECTRICO	TELEFONIA Y TELECOMUNICACION	ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES	GESTION DE RESIDUOS
CATEGORIAS DE ORDENACION *ANTOLAMENDU - KATEGORIAK*	RESIDENCIALES																																								
A.10	ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA	1	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
A.20	ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION AISLADA O BAJA DENSIDAD	1	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	ACTIVIDADES ECONOMICAS																																								
B.10	ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS	[2]	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	RURALES																																								
D.10	ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION	[2]	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	2	2	2	1	3	2	3	2	2	2	3	3		2	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	2	2	2	3	3
D.20	ZONA RURAL DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUS AMBITOS DE PROTECCION	[2]	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	3	3		2	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	2	2	2	3	3
D.30	ZONA RURAL AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA	[2]	3	3	3	3	3	[2][4]	[2][4]	3	3	3	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3		2	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
D.40	ZONA RURAL FORESTAL	[2]	3	3	3	3	3	[2][4]	[2][4]	3	3	3	2	2	[2]	[2]	1	2	2	2	2	2	2	3	3		2	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
D.50	ZONA RURAL DE MEJORA AMBIENTAL	[2]	3	3	3	3	3	[2][4]	[2][4]	3	3	3	1	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	3	3		2	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
	SISTEMAS GENERALES																																								
E.10	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS MOTORIZADAS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	2	[2]	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
E.20	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS NO MOTORIZADAS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	1	1	3	3	[2]	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
F.10	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	1	1	3	3	[2]	1	1	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]
F.20	SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES EN EL MEDIO URBANO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	[2]	[2]	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
G.10	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
G.20	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CULTURAL	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
G.30	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
G.40	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
G.50	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ASISTENCIAL Y SANITARIO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
G.60	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DIVERSO	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
H.10	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1
	EQUIPAMIENTOS PRIVADO EN SUELO NO URBANIZABLE																																								
I.10	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO NO URBANIZABLE	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS *BALDINTZAILE GAINJARRIAK*	CORREDORES ECOLOGICOS	2	3	3	3	3	3	[2][4]	[2][4]	3	3	3	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	ZONAS INUNDABLES	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	[2]	2	2	2	2	2	3	2	3	[2]	[2]	[2]	[2]	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	[2]	[2]	[2]	[2]	3	3

Red de transporte y comunicaciones viarias.



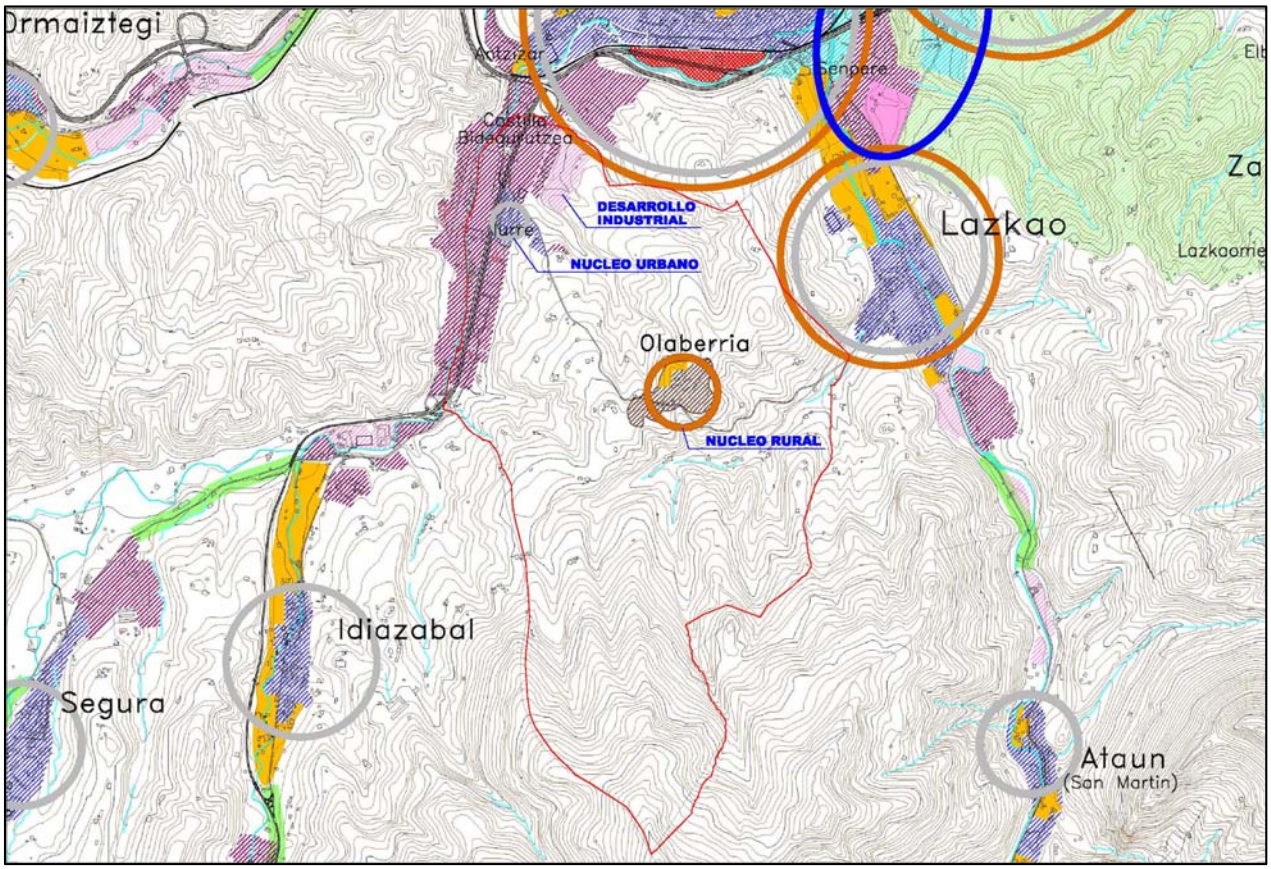
- Transformación de la vía principal urbana, en Ihurre en Eje de Centralidad Urbana.
- Respecto a la necesidad de la reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la mejora de la conexión sur, por Ihurre, a los términos de Beasain y Olaberria, desde la carretera N-1, y tratándose de un sistema viario que supera sobradamente el ámbito y competencia municipal, se remitirá la ejecución de dicha infraestructura, aún indefinida, a la elaboración de los correspondientes estudios técnicos que la definan.

Infraestructuras básicas de servicios.



- El Plan Territorial Parcial destaca la actuación planteada como red secundaria de telecomunicaciones Lazkao-Olaberria-Idiazabal, en la zona de la Vega.

Sistema de asentamientos. Suelos residenciales, industriales y dotacionales



ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS PARA USOS RESIDENCIALES

El apartado referente a los asentamiento residenciales ha sido descrito en el apartado II.2 de la presente memoria, estableciéndose como criterio de crecimiento más adecuado el definido en la revisión de las DOT, es decir una orquilla de nuevas viviendas que va desde un mínimo de 36 viviendas a un máximo de 52 viviendas, en lugar de las previstas en el PTP que oscilan entre 101 y 166 viviendas o las 82 y 141 señaladas en el informe del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco.

De este planteamiento y siguiendo las directrices del PTP se seguirán los siguientes objetivos:

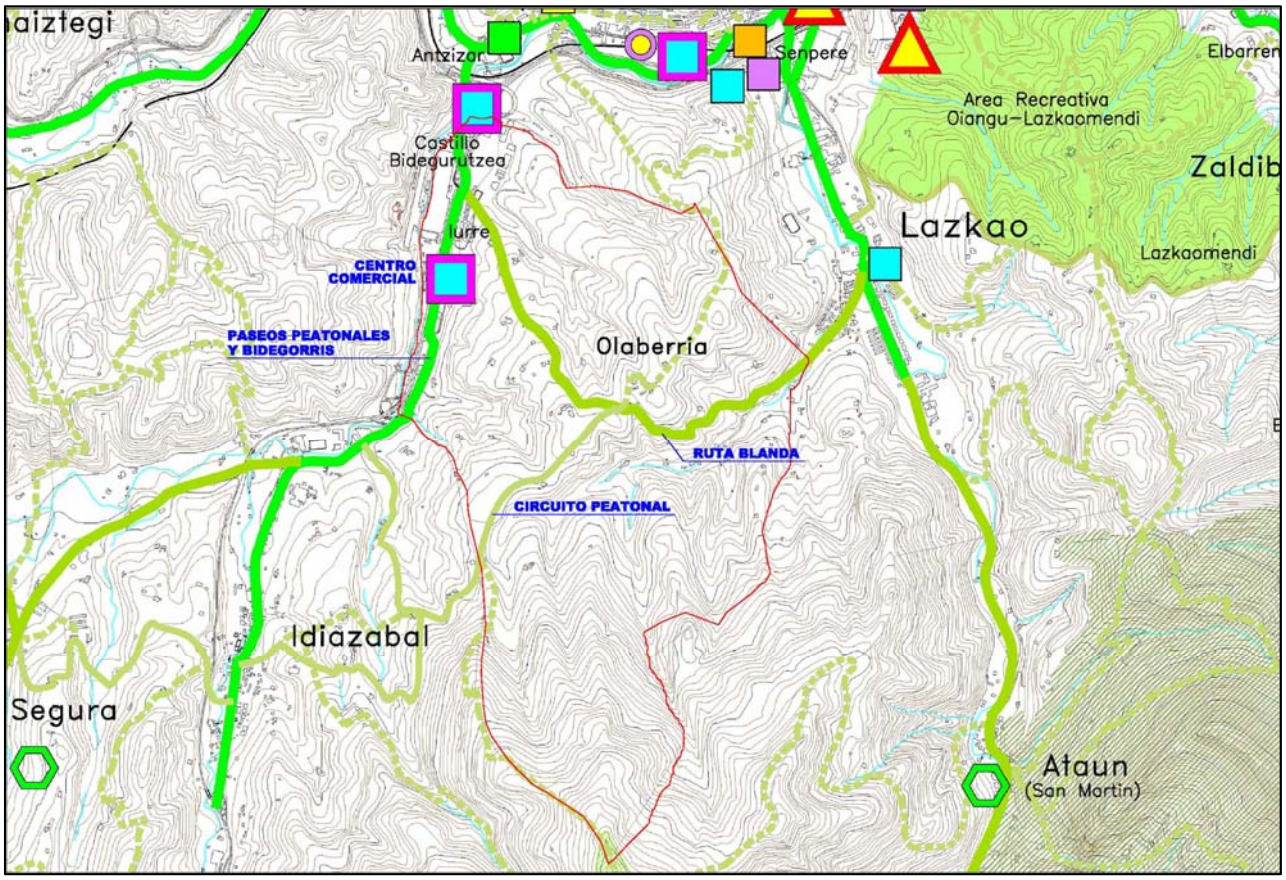
- En el núcleo de Herrigune se propiciará una oferta residencial alternativa a las de las áreas más urbanizadas, con crecimientos moderados, bajas intensidades y tipos adecuados al nivel infraestructural existente o apropiado a su rango urbano.

- Las soluciones de ordenación preservarán la estructura urbana y morfología, así como los valores urbanísticos, tipológicos arquitectónicos y ambientales existentes.
- En Olaberria se prevé un bajo desarrollo de los suelos destinados a alguno de los tipos de vivienda protegida que contempla la normativa vigente, no excluyéndose operaciones de oportunidad y asistemáticas sobre la base de una demanda organizada.

ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

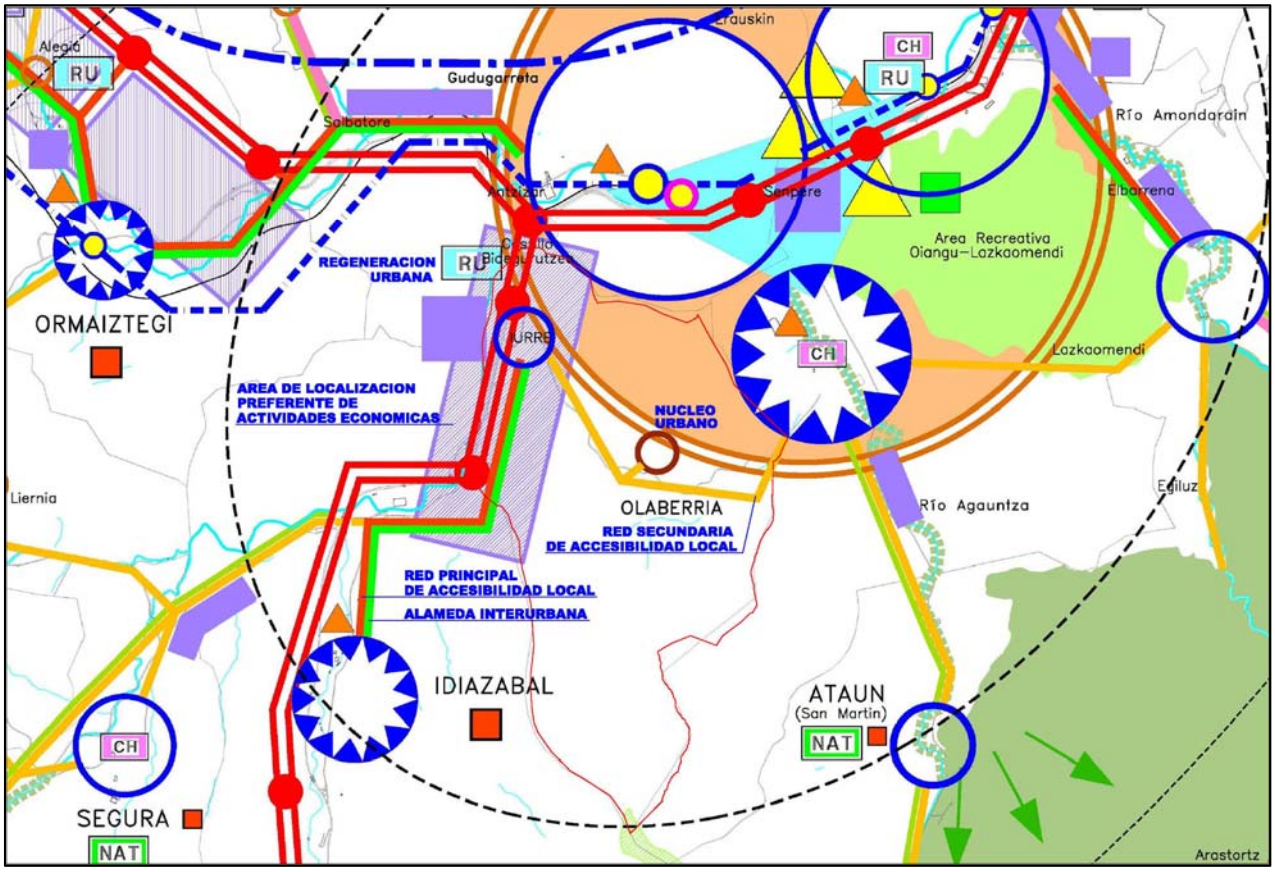
Desde el Plan Territorial Parcial, se considera referente obligado de ordenación con carácter preferencial la ordenación de un ámbito de carácter terciario en el entorno del Hotel Castillo, entre la gasolinera y el Polideportivo de Beasain.

Sistema de equipamientos y espacios libres supramunicipales



La propuesta del PTP referente a una Red de Recorridos Ambientales correspondiente al municipio integrada por una ruta blanda, circuitos peatonales y bidegorris, se verá incrementada mediante la elaboración de un catálogo de recorridos por suelo no urbanizable, integrados en el medio rural.

Esquema de modelo territorial



II.3.2.- LOS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES

Ya se ha hecho referencia suficiente a los mismos en los documentos previos elaborados conviniendo señalar aquí que la propuesta que se contiene en el Plan General se adecua a los criterios, normativa y soluciones de los Planes Territoriales Sectoriales vigentes y que tienen una afección territorial directa en Olaberria.

Nos referimos al referido a las márgenes de los arroyos y ríos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y al correspondiente a la Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Entre estos, el Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, es el que presenta mayor grado de complejidad en su análisis y para ello establece de forma genérica en el artículo 27.f de su anexo, que Olaberria está clasificado como municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, con un límite de plataforma explanada de 40.000 m² y con una superficie máxima de techo edificado de 13.000 m².

Para proceder a la interpretación de lo que dicha limitación supone, referente a los grandes equipamientos comerciales, hemos de referirnos a lo señalado en los artículos 13 y 14 del anexo del Decreto cuyo contenido fundamental es el siguiente:

Gran Equipamiento Comercial. Definición y Clasificación.

Se define como Gran Equipamiento Comercial, o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, a efectos de la presente normativa, toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio,etc..), que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

– Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada: 15.000 m2.
– Superficie de techo edificable: 5.000 m2.
…

Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.

Para determinar la localización y el dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales se establece una clasificación de los municipios de la CAPV en función de suposición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros, estableciéndose que Olaberria se encuentra encuadrada, tal como se ha comentado anteriormente en la Categoría B: Municipios de centralidad comarcal.

A este respecto se señala que como superficie neta de plataforma explanada computarán, además del suelo edificable, las áreas de aparcamiento, la red interna de accesos, todos los espacios de servicio y las zonas verdes perimetrales, quedando únicamente excluidas, con respecto al ámbito bruto, las zonas ocupadas, en su caso, por desmontes, terraplenes y cauces públicos.

Como superficie de techo edificable computarán todas las superficies construidas en planta sótano, planta baja y altas plantas, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie de ventas, ya sea a cualquier otro tipo de uso complementario, salvo las superficies destinadas a aparcamiento, que no computan.

Y se especifica además que estas limitaciones sobre el dimensionamiento máximo de cada gran equipamiento comercial serán extensibles también al sumatorio global del conjunto de los diferentes establecimientos, comerciales y de ocio, menores, o de diferentes marcas, que puedan instalarse, en su caso, en un polígono de actividad económica o en una plataforma logística.

A la vista de los criterios anteriores, se plantea la necesidad de delimitar y cuantificar los ámbitos de equipamientos de actividades económicas y más concretamente, los ámbitos comerciales existentes en la zona de la vega de Ihurre, dado que es el territorio que presenta una ocupación más alta de suelos, máxime si se tiene en cuenta la colindancia con municipios limítrofes.

A este respecto el Plan General establece unos criterios básicos de desarrollo y cuantificación de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales que son los siguientes:

- Consolidación de los usos de actividades económicas, tanto industriales como comerciales o terciarios existentes en el municipio.
- Calificación de las grandes zonas de desarrollo de actividades económicas restantes en la zona de la vega, como usos industriales, excluyéndose de ellas los usos comerciales.
- Mantenimiento tanto de las condiciones de uso, como de edificabilidad de las previsiones urbanísticas ya aprobadas en los planeamientos anteriores, en el presente Plan general.
- Creación, tal como determina el Plan Territorial Parcial, de un ámbito de carácter terciario en la zona comprendida entre la gasolinera de Ihurre y el ámbito 7 de Ibaiondo.

Partiendo de los principios señalados y de la configuración territorial de la vega de Ihurre, se delimitan cinco ámbitos de suelo para actividades económicas, tanto industriales como terciarias, a los efectos de la regulación de los grandes equipamientos comerciales, cuyos criterios delimitadores son los siguientes:

1. Existencia de un eje vertebrador supramunicipal, como es la carretera N1, que divide el ámbito longitudinalmente de norte a sur.
2. Existencia del barrio residencial de Ihurre, como elemento de centralidad y de división, cuya compatibilidad de uso con las actividades económicas es muy reducida.

3. Delimitación de un ámbito tratado diferenciadamente en el Plan Territorial Parcial, como ámbito de usos terciarios y que corresponde a la zona comprendida entre la gasolinera de Ihurre y el ámbito de Ibaiondo.
4. Existencia de un ámbito urbanístico diferenciado en la zona sureste de la carretera N1, que engloba actividades económicas incluidas en zonas de pabellones de grandes dimensiones, el cual permite y ha dado lugar a la existencia de grandes equipamientos comerciales.
5. Existencia finalmente, de un ámbito de actividades económicas de tipología edificatoria reducida, con pabellones de pequeño fondo edificatorio y que se extiende desde la zona de Kooperativa hasta el límite de Idiazabal.

La cuantificación y delimitación de dichos ámbitos, a los efectos de la regulación de los grandes equipamientos comerciales, es la siguiente:

- **Ámbito de regulación de grandes equipamientos comerciales de la zona de Altune.**

Comprende los siguientes ámbitos urbanísticos:

AU 22 Karobi-Azpia
AU 23 Karobi
AU 24 Altune
AU 25 Arcelor 1
AU 26 Herribaso

La superficie total del ámbito es de 250.759 m² y la edificabilidad total sobre rasante prevista por el planeamiento es de 137.854 m².

Por lo tanto estando Olaberria clasificado como un municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, con un límite de plataforma explanada de 40.000 m², no podrá plantearse un incremento de la superficie del ámbito que de origen a nuevos usos terciarios.

Por otra parte, el límite de la superficie máxima de techo edificado con destino a usos terciarios o comenciales es de 13.000 m², no existiendo en el momento de aprobación del Plan General actividades destinadas a ese uso.

- **Ámbito de regulación de grandes equipamientos comerciales de la zona de Ibaiondo.**

Comprende los siguientes ámbitos urbanísticos:

AU 7 Ibaiondo
AU 8 Olaondo

La superficie total del ámbito es de 30.737 m² y la edificabilidad total sobre rasante prevista por el planeamiento es de 17.616 m²

Por lo tanto estando Olaberria clasificado como un municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, el ámbito no alcanza el límite de plataforma explanada establecido en 40.000 m².

Por otra parte, el límite de la superficie máxima de techo edificado con destino a usos terciarios o comenciales será de 13.000 m², quedando consolidadas las actividades existentes destinadas a ese uso en el momento de la aprobación del Plan General.

Dado que en la actualidad aproximadamente 7.565 m²(t) se encuentran dedicados a usos terciarios en el ámbito, podría autorizarse la habilitación de 5.435 m² con ese destino.

- **Ámbito de regulación de grandes equipamientos comerciales de la zona de Arcelor.**

Comprende los siguientes ámbitos urbanísticos:

AU 9 Basozabal
AU 10 Arcelor
AU 11 Iturralde
AU 12 Iñausti
AU 13 Nissan

La superficie total del ámbito es de 157.922 m² y la edificabilidad total sobre rasante prevista por el planeamiento es de 113.652 m²

Por lo tanto estando Olaberria clasificado como un municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, con un límite de plataforma explanada de 40.000 m², no podrá plantearse un incremento de la superficie del ámbito que de origen a nuevos usos terciarios.

Por otra parte, el límite de la superficie máxima de techo edificado con destino a usos terciarios o comenciales es de 13.000 m², no existiendo en el momento de aprobación del Plan General actividades destinadas a ese uso.

- **Ámbito de regulación de grandes equipamientos comerciales de la zona de Carrefour.**

Comprende los siguientes ámbitos urbanísticos:

AU 20 Laulagun
AU 21 Carrefour

La superficie total del ámbito es de 42.440 m² y la edificabilidad total sobre rasante prevista por el planeamiento es de 22.762 m².

Por lo tanto estando Olaberria clasificado como un municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, con un límite de plataforma explanada de 40.000 m², no podrá plantearse un incremento de la superficie del ámbito que de origen a nuevos usos terciarios.

Por otra parte, dado que el límite de la superficie máxima de techo edificado con destino a usos terciarios o comenciales es de 13.000 m², no existe posibilidad de implantar nuevas actividades terciarias en el ámbito, al superarse en la actualidad dicha superficie.

- **Ámbito de regulación de grandes equipamientos comerciales de la zona de Praxair.**

Comprende los siguientes ámbitos urbanísticos:

AU 15 Praxair
AU 16 Aldanondo
AU 17 Vicuña
AU 18 LIDL
AU 19 Kooperatiba

La superficie total del ámbito es de 65.143 m² y la edificabilidad total sobre rasante prevista por el planeamiento es de 30.039 m²

Por lo tanto estando Olaberria clasificado como un municipio de categoría “B” o municipio de centralidad comarcal, con un límite de plataforma explanada de 40.000 m², no podrá plantearse un incremento de la superficie del ámbito que de origen a nuevos usos terciarios.

Por otra parte, el límite de la superficie máxima de techo edificado con destino a usos terciarios o comenciales será de 13.000 m², quedando consolidadas las actividades existentes destinadas a ese uso en el momento de la aprobación del Plan General.

Dado que en la actualidad aproximadamente 5.020 m²(t) se encuentran dedicados a usos terciarios en el ámbito, podría autorizarse la habilitación de 7.980 m² con ese destino.

II.4.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

En el documento de Avance de planeamiento se consideraron diversas alternativas que fueron objeto de un amplio debate en Olaberria.

Como resultado de los criterios y objetivos fijados en dicho documento tras la información pública del Avance y del trabajo continuado realizado desde entonces, se han madurado las soluciones que se contemplan en el presenta Plan, fruto de nuevas soluciones alternativas contrastadas.

De esta forma, el contenido principal del Plan General se ha volcado sobre la ordenación de los suelos no urbanizables y la protección del medio rural, reduciendo a mínimos la ocupación de nuevos suelos con desarrollos residenciales y anulando nuevas ordenaciones de suelos industriales, de actividades económicas o de equipamientos, aparte de los ya existentes.

En lo referente a la movilidad, se ha mantenido básicamente el esquema de funcionamiento heredado del pasado, consolidando los tráficos intermunicipales como son el del corredor de la N1 y el eje de circulación de la carretera GI-3560 de Ihurre a Lazkao.

Se ha optado por el desplazamiento o desdoblamiento de la pista entre la zona del casco y la subida desde Herribaso.

Se propone la creación de un nuevo vial alternativo desde la rotonda baja de Ihurre al centro Carrefour, vial paralélo a la carretera N1.

Y finalmente se ha diseñado una red de viales rurales principales basada en 5 recorridos, rodados en parte, y peatonales y ciclistas en su totalidad, incluido el del Camino de Santiago.

La utilización constante de criterios de sostenibilidad en la redacción del plan, ha llevado a la consolidación de las propuestas existentes, ejecutando actuaciones puntuales que mejoran el sistema rodado, peatonal y ciclista, sin entrar a valorar en este momento actuaciones que tanto por su carácter supramunicipal, como por su difícil encaje económico actual, son difícilmente asumibles desde el presente Plan General. Hablamos en concreto del enlace estratégico previsto en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Goierri en la zona de Ihurre-Arcelor.

En relación con las alternativas propuestas para dar respuesta a las necesidades residenciales, el Plan General se ha decantado por poner en valor los suelos residenciales ya urbanizados, aumentando de manera controlada y adaptada a la legislación vigente su edificabilidad y su intensidad de uso y proponiendo únicamente un nuevo ámbito de desarrollo en la zona de Santa Luzia, en el que se prevé la reducción del número de viviendas previstas inicialmente hasta 18.

En lo referente a los suelos de actividades económicas, no se han barajado propuestas alternativas al consolidar los suelos ya calificados en la normativa anterior.

De acuerdo al contenido de la Ley 2/2206 de 30 de junio, se ha procedido al dimensionado de los espacios libres y de los equipamientos, dando respuesta a los criterios previamente considerados oportunos en cuanto a su localización estratégica.

No se han cuestionado en el proceso las pautas inicialmente establecidas en relación con la protección del medio rural y su vinculación a su destino vocacional. Así, el Plan General no extiende la mancha urbana al territorio. Todo lo contrario, la acota significativamente al eliminar la zona de equipamiento deportivo prevista en el planeamiento anterior en Herrigune, manteniéndose los usos existentes en le medio rural, pero que no tienen dicho carácter, como son el campo de tiro, el karting y la autoescuela.

Se plantea además la ubicación de un nuevo ámbito de suelo no urbanizable para uso deportivo de campo de tiro, con la finalidad de establecer un desmantelamiento ordenado del campo de tiro actual y recuperando medioambientalmente el suelo de dicho equipamiento.

Estas, entre otras, son las alternativas más significativas consideradas en la continuación del proceso, sin perjuicio de otras muchas consideraciones realizadas en torno a la ordenación de ámbitos de menor envergadura o de menor alcance global para el interés público general.

Así, en el apartado siguiente se incorpora el contenido de ese estudio con el objeto de justificar la integración de la doble visión urbanística y ambiental considerada.

Un planteamiento como éste permite poner en valor y recualificar tanto el territorio rural como el área urbana, sin incidir prácticamente en la artificialización de nuevos suelos, a la vez que permite dar respuesta a la demanda considerada para el municipio para la vigencia del Plan.

II.5.- INTEGRACION DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL

II.5.1.- ANTECEDENTES

En virtud de lo establecido por el art. 41 de la Ley General 3/198 de 27 de febrero para la Protección del Medio Ambiente de la CAV y por el art. 3 del Decreto 183/2003 de 22 de julio que regula el procedimiento de evaluación de impacto medioambiental, el Plan General de Ordenación Urbana deben cumplir, para ser aprobadas, el procedimiento de evaluación conjunta del impacto ambiental sobre el medio ambiente.

Asimismo, se llevó a cabo la puesta en vigor de la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre el estudio del impacto que planes y programas concretos tienen en el medio ambiente (ley básica del estado). Los objetivos de esta Ley coinciden con los objetivos de la anterior legislación.

En este proceso, entre otros, se ha realizado el diagnóstico, análisis y valoración del campo medioambiental del ámbito que se encuentra bajo la incidencia del Plan General, habiéndose obtenido el Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria el día 8 de abril de 2013, informe que plantea una mayor profundización en determinados aspectos del documento.

Estos aspectos han sido analizados, descritos y formalizados en la adenda que acompaña al presente documento.

El documento, compuesto por los estudios iniciales y los contenidos en la adenda descrita, realiza también el estudio medioambiental sobre las alternativas tomadas en consideración, y la identificación y valoración de los impactos originados.

II.5.2.- LOS PLANES ACUSTICOS Y LAS ZONAS DE PROTECCION ACUSTICA ESPECIAL.

Los planes acústicos a elaborar en desarrollo del presente Plan General establecerán las zonas de protección acústica especial, y tienen por objeto establecer medidas preventivas y correctoras frente a la contaminación acústica, constatada o prevista en los mapas de ruido anexos al estudio de impacto ambiental del Plan General, para que los niveles sonoros se mantengan por debajo de los límites fijados en la normativa en vigor.

La normativa urbanística municipal deberá ser completada a través de una ordenanza específica que regule la información y las propuestas contenidas en el plan o planes acústicos municipales.

Como base de todo ello, el plan general a través de su documento de evaluación de impacto ambiental, incorpora un estudio acústico del territorio mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permiten evaluar su impacto acústico y analizar la delimitación de zonas acústicas y la posible adopción de las medidas adecuadas para su reducción.

La definición de los usos en las zonas de ordenación tiene en consideración los efectos que los ruidos generados por distintas actividades pueden tener en otros usos, lo cual propicia la determinación de medidas para eliminar las posibles molestias.

El plan aplicará los índices de ruido Ld, Le y Ln, evaluados para la verificación del cumplimiento de los niveles aplicables a las áreas acústicas, así como, para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras, a efectos de la delimitación de las servidumbres acústicas.

En la evaluación del ruido, para verificar el cumplimiento de los valores límite aplicables a los emisores acústicos, se aplicarán los índices acústicos que figuran en las correspondientes tablas del estudio acústico del plan.

Tal como señala la legislación de aplicación, las administraciones competentes establecerán en los Planes de Acción, las medidas concretas que consideren oportunas, que determinarán las acciones prioritarias que se deban realizar en caso de superación de los valores límite, o de aquellos otros criterios elegidos por dichas administraciones. Estas medidas deberán aplicarse, en todo caso, a las zonas relevantes establecidas por los mapas estratégicos de ruido.

Los Estudios Acústicos definidos en las correspondientes fichas urbanísticas, se realizarán de acuerdo a lo establecido en la legislación y normativa vigente en materia de ruido, como es:

- La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002 sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.
- La Recomendación de la Comisión Europea, de 6 de Agosto de 2003, relativa a las Orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, procedente de aeronaves, del tráfico rodado y ferroviario, y los datos de emisiones correspondientes.
- La Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- El Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- El Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La Guía Metodológica para la Realización de Mapas de Ruido del Gobierno Vasco, de Mayo de 2005.
- La Guía de Buenas Prácticas para la Realización de Mapas de Ruido y la Producción de Datos Asociados a la Exposición al Ruido del Grupo de Trabajo Asesor sobre Exposición al Ruido de la Comisión Europea, en su Segunda Versión de 13 de agosto de 2007.

El anexo del Estudio de Impacto Ambiental establece en su punto 8 las conclusiones y recomendaciones, las cuales referidas a los nuevos desarrollos se centran en lo siguiente:

El análisis acústico realizado tiene como objetivo analizar los niveles acústicos en el escenario actual, y también prever los niveles acústicos en los nuevos desarrollos previstos en el PGOU de Olaberria, considerándose como nuevos desarrollos (Art. 2 RD.1367/2007) aquellos situados en suelo urbanizable.

Los resultados obtenidos en el escenario actual resaltan como zonas más expuestas acústicamente:

el Bº residencial de Ihurre y las viviendas dispersas situadas próximas a la autovía N-I y actividad industrial.

Para estas zonas los niveles acústicos están por encima de los objetivos de calidad acústica, siendo los focos de ruido ambiental más influyentes, la autovía N-I y la actividad industrial.

El análisis acústico del escenario futuro destaca como zonas consolidadas más expuestas las mismas que en el escenario actual
…

Los ámbitos de actuación previstos en el PGOU de Olaberria que se sitúan en suelo urbano los niveles de referencia (objetivos de calidad acústica) son objetivos a alcanzar.

En estos ámbitos de actuación, se cumplen los objetivos de calidad acústica, y únicamente en el ámbito 9 "Eskola Zaharra" se prevé una ligera superación de los objetivos en el período noche. Por lo tanto para el ámbito de "Eskola Zaharra" se aconseja realizar un estudio específico más detallado, analizando los niveles en fachada a todas las alturas y no únicamente a 4 m. de altura como refleja este estudio.

Las zonas urbanizadas existentes que en el escenario actual presentan niveles acústicos por encima de los objetivos de calidad acústica, en cumplimiento del Art.25 de la Ley 37/2003 del Ruido, deberán declararse por el Ayuntamiento como Zonas de protección acústica especial, y además elaborar un Plan Zonal específico en el que se definan: - medidas correctoras, - responsables de ejecución, - presupuesto y financiación (si es posible).

El objetivo en estas Zonas de protección acústica especial, será el cumplimiento de niveles acústicos en el interior de la edificación; y a través del plan zonal específico, mejorar el ambiente sonoro hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación.

II.5.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL.

Tal como se establece en el artículo 62 de la ley 2/2006 de 30 de junio del suelo y Urbanismo del País Vasco, se detalla a continuación la justificación del cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental.

En primer lugar ha de señalarse que forma parte del presente documento de Plan General el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, redactado al efecto.

Dicho estudio, ha sido elaborado hasta el momento en dos fases.

Por una parte, un documento tramitado conjuntamente con el Avance del Planeamiento del Plan General y por otro, un documento denominado MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL, consistente en una adenda complentaria, que ha sido redactado por la empresa Ekos Estudios Medioambientales.

La citada Memoria, que se acompaña como anexo al presente Plan General, se articula en base al siguiente esquema:

- **Información complementaria que debe incluirse en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (apdo. 2 ipia)**

- **Análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el PGOU (Apdo 2.1. ipia)**

- **Identificación y delimitación de las formaciones vegetales y hábitats que presenten un mayor valor de conservación para su inclusión en la categoría de Especial Protección u otra equivalente.**

- **Identificación de ámbitos degradados para futuras actuaciones municipales de mejora ambiental**

- **Movilidad y transporte**

- **Examen ambiental de alternativas técnicamente razonables y justificación de la solución adoptada (apdo 2.2 ipia)**

- **Suelo residencial**

- **Campo de tiro**

  Selección de alternativas
  Alternativa 0: ubicación actual
  Alternativa 1: Ubicación de Altune
  Alternativa 2: Ubicación del relleno
  Alternativa 3: Arroyo de Urkaundieta
  Síntesis del estudio de alternativas

- **Identificación y valoración de impactos de las diferentes actuaciones del PGOU**

- **Impacto del aumento de población en Herrigune**

  Efecto de la ordenación del SNU sobre los recursos naturales y agrarios
  Afección de la ordenación propuesta a la producción agraria (apdo. 2.3., párrafo 4)
  Análisis de los impactos del campo de tiro en su ubicación actual

Condiciones técnicas del campo de tiro

Impactos sobre la vegetación
Impactos sobre el suelo
Impactos sobre las aguas
Análisis de dispersión de contaminantes
Efecto del ruido

Propuesta de medidas protectoras y correctoras para el campo de tiro

Recogida de platos de tiro
Evitar la movilización de plomo a través de la desacidificación del suelo
Biorremediación
Gestión de la vegetación de la campa
Recuperación y reciclado del plomo durante el funcionamiento del campo de tiro
Recuperación y reciclado del plomo al final de la vida útil del campo
Control analítico de la calidad de las aguas superficiales
Instalación de una balsa de decantación en la regata Basazabal en fase de desmantelamiento
Gestión de otros residuos

Estimación del coste económico de las medidas propuesta

Programa de supervisión de los efectos del Plan y cumplimiento de los objetivos ambientales

Adecuación del Programa de Supervisión del documento de Aprobación Inicial
Indicadores para realizar el seguimiento de los objetivos ambientales

Estudio acústico de la revisión del PGOU de Olaberria: elaboración de mapas de ruido

Cartografía

Mapa nº 1 Viviendas afectadas
Mapa Nº 2 Medidas Protectoras y Correctoras para el Campo de Tiro

ANEXO I - CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO EN EL CAMPO DE TIRO OLABERRIA (GIPUZKOA) - INFORME DE AVANCE DE RESULTADOS -, EKOS ESTUDIOS AMBIENTALES S.L.U, SEPTIEMBRE 2013

anexo II - MEDICIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO AMBIENTAL ORIGINADOS POR EL CAMPO DE TIRO DE OLABERRRIA, EN VIVIENDAS CERCANAS, AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA, OCTUBRE 2013

Además de los puntos anteriores que reflejan el cumplimiento general de los objetivos medioambientales previstos en el Plan General, se han articulado a lo largo, tanto de los documentos de la Memoria, como de las Ordenanzas del Plan, otros aspectos tales como la zonificación acústica y los objetivos de calidad acústica en cada ámbito, las afecciones

del inventario de suelos potencialmente contaminados, los tipos de actuaciones en las márgenes de los cursos de agua, etc.

Por lo tanto, la mencionada MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL, redactada por la empresa Ekos Estudios Medioambientales, junto con las determinaciones introducidas a lo largo de la normativa particular y ordenanzas del Plan General, justifican el cumplimiento del presente apartado.

II.6.- HIPÓTESIS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL.

La población de Olaberria a fecha de julio de 2012 alcanza la cifra de 941 habitantes.

De acuerdo con los estudios realizados se observa que en los últimos 6 años (desde el censo del año 2.006) se ha producido un cierto aumento demográfico en el municipio que alcanza la cifra de 29 habitantes, y que representa un porcentaje del 3,18% en ese periodo.

Si bien dicho aumento continuado desde el año 2001 marca una tendencia, comparando esta situación con la década precedente, se observa que en el periodo transcurrido entre los censos de 1991 y 2001 se produjo una caída poblacional de 219 habitantes, equivalente a la pérdida de un 19,50% de la población que, a finales de la década de los 80 se situaba en torno a los 1.422 habitantes. De ello cabe deducir un cambio sustancial en los comportamientos y una mayor estabilidad demográfica, independientemente del fenómeno del envejecimiento de la sociedad.

Estas observaciones, junto con otras valoraciones realizadas, permiten augurar una consolidación de la actual población y proponer en consecuencia la hipótesis de su mantenimiento de cara al horizonte temporal de aplicación del Plan.

Aún con todo la disminución constante del ratio de habitantes por vivienda, tanto en el municipio como en la comarca, permiten ajustar el ligero incremento del parque residencial propuesto por el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, tanto en sus previsiones del PTP del área Funcional, como en la revisión de los objetivos de las Directrices de Ordenación del Territorio.

II.7.- OTROS CRITERIOS Y OBJETIVOS MUNICIPALES.

Además de aquellos objetivos y criterios generales expresados en los apartados precedentes, nos referiremos aquí a aquellos otros más concretos que el municipio también se plantea.

En lo referente a la oferta residencial, el Plan fija objetivos referentes a limitar el consumo de nuevo suelo para dar respuesta a dicha demanda residencial; de prever que los suelos que en su caso deban ser objeto de nuevos desarrollos se localicen en el continuo de las áreas urbanas preexistentes de Herrigune; y procurar la intervención sobre suelos ya incorporados al desarrollo urbano propiciando su regeneración y aprovechamiento; todo ello, de acuerdo con los criterios de sostenibilidad que guían el proyecto municipal, con el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental realizado y con las decisiones que resultan de la participación pública.

Para ello se establece asimismo como criterio la adopción de tipologías residenciales de edificación abierta minimizando y optimizando la consideración de tipologías de edificación aislada con jardín.

Se plantea también la recualificación del espacio público urbano al objeto de propiciar también la movilidad no motorizada garantizando la accesibilidad y procurando el disfrute de su uso. Con este fin se plantea la diversificación del viario y la especialización de vías peatonales y ciclistas en zonas rurales.

Estos objetivos plantean la necesidad de proponer otros en orden a propiciar las dotaciones oportunas en el horizonte temporal propuesto. Nos referimos a la ordenación de espacios libres y de equipamientos culturales, asistenciales, etc. al servicio de la población.

Asimismo, se plantea el objetivo de mantener en el municipio las infraestructuras de servicios y comunicaciones necesarias, estimándose que dado el escaso desarrollo de nuevo planeamiento previsto, tanto el abastecimiento de agua como la accesibilidad viaria al municipio (peatonal y rodada), están garantizadas.

Se plantea asimismo el objetivo de la ordenación del medio rural de acuerdo con el potencial destacado para el mismo, evitando la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las implantaciones ligadas con la explotación agropecuaria y forestal, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente y la regeneración de los entornos degradados procurando su mejora ambiental.

Las soluciones que como resultado de todo ello, han de proponerse en este documento para un horizonte temporal de ocho años, integrando las iniciativas de ordenación territorial de carácter supramunicipal y considerando las iniciativas que se formulan en los municipios colindantes y desde la perspectiva comarcal, consisten en la consolidación, rehabilitación, optimización y mejora del patrimonio existente, en la ordenación del conjunto del término municipal y muy en particular de las condiciones de preservación del medio desde la perspectiva de un desarrollo sostenible, en la oferta de suelo residencial, regulando las condiciones de reurbanización precisas, previendo la ordenación de parcelas

susceptibles de acoger los equipamientos precisos y promoviendo la cualificación ambiental del municipio.

II.8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

II.8.1.- DESCRIPCION GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, con el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, con el 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 y con el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Sus propuestas responden a los objetivos marcados y las decisiones adoptadas en el proceso de algo más de dos años de realización y maduración del mismo.

La propuesta resulta de la doble consideración, por un lado, de las preexistencias físicas, esto es, de la población y de los asentamientos de todo tipo, pero también de la fauna, de la vegetación actual, de los usos agrarios, de las infraestructuras, etc., y, por otro, de las propuestas en curso y de los nuevos proyectos, necesidades, iniciativas e ideas que se plantean para el futuro.

El modelo de intervención sobre el territorio municipal revisa significativamente el modelo de partida, establecido en su día por las Normas Subsidiarias, con el doble objetivo de incorporar el principio de sostenibilidad y de adaptar le documento de ordenación a la legislación vigente.

El Plan incorpora al efecto muy diversas soluciones que se describen desde las correspondientes perspectivas sectoriales en los apartados siguientes.

La propuesta se estructura así desde la optimización y mejora de las infraestructuras preexistentes, evitando la proliferación de nuevos ejes viarios.

De igual manera, como ha cabido apreciar en la consideración de los indicadores ambientales analizados, el Plan General procura también la optimización del uso del suelo, reduciendo incluso la superficie a artificializar en desarrollo del Plan en relación con la prevista por las Normas Subsidiarias precedentes.

La propuesta prevé asimismo la dotación de los espacios libres de carácter general y local precisos que han de resultar de la ejecución del Plan.

El plan ordena el suelo rural favoreciendo su desarrollo primario y salvaguardando sus valores naturalísticos, evitando para ello la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las implantaciones ligadas con la explotación agropecuaria y forestal, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente.

Con ello se logra optimizar el uso del área urbana como ámbito de acogida de los diversos usos dotacionales y residenciales. Este modelo de intervención evita la ocupación extensiva e indiscriminada del suelo por nuevos ámbitos residenciales o industriales y la generación de las nuevas infraestructuras correspondientes, a la vez que responde al objetivo de poner en valor el territorio para su desarrollo primario.

El Plan incorpora asimismo un Catálogo del patrimonio arquitectónico, arqueológico y naturalístico a los efectos de la regulación de la protección de los elementos significados en el mismo.

Se integran asimismo otras determinaciones de carácter diverso que se describen pormenorizadamente en los apartados siguientes.

II.8.2.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO Y ZONIFICACIÓN GLOBAL.

II.8.2.1.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El Plan General ordena los elementos singulares que configuran la estructura básica que constituye la estructura del municipio y que se representa gráficamente en el plano II.1.1.

El municipio de Olaberria se articula en base a tres ejes infraestructurales principales. Por un lado el río Oria, situado al noroeste del municipio. Por otra parte la carretera N1, viario de carácter supramunicipal y articulador del territorio, que se ubica igualmente al noroeste del municipio en la zona de Ihurre. Y finalmente la carretera comarcal GI-3560, que une los barrios de Ihurre y Errekalde a través del núcleo de Herrigune.

Además de los elementos anteriores la regata Sustraitz que divide el territorio municipal en dos, de oeste a este, constituye otro elemento articulador del territorio. Un territorio con dos laderas orientadas a norte y una ladera orientada a sur y que salva pendientes discontinuas que van desde la cota 170, junto al río Oria, a la 700 aproximadamente en la zona de Irumugaeta en la divisoria entre los municipios de Idiazabal, Lazkao y Olaberria.

La estructura orgánica del territorio se significa asimismo con los equipamientos de carácter general, numerosos y diversificados en cuanto a su función: docente, deportiva, cultural, asistencial, sanitaria, administrativa, recreativa, etc.

Se consolidan también como elementos integrantes de la estructura orgánica del territorio, los elementos singulares de las redes de infraestructuras y, en particular, la depuradora de Urkaundietala, la red de abastecimiento de agua y los depósitos de agua existentes.

Completan finalmente la estructura municipal los parques que, estratégicamente localizados y diversificados en el municipio, integran el sistema general de espacios libres del municipio.

El de Ategorrieta en la zona alta del barrio de Ihurre, el de protección del corredor de accesibilidad local, situado igualmente sobre la zona de carrefour y los del casco fundamentalmente.

A estos elementos se une el cementerio municipal y una nueva propuesta de suelo para cementerio, más alejada del casco que el actual.

Con esta estructura básica Olaberria se integra adecuadamente en su entorno y se dota de una estructura interna adecuada para el horizonte temporal que nos ocupa.

II.8.2.2.- PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN GLOBAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con cuanto antecede se formula la propuesta de ordenación de la zonificación global del municipio que se expresa gráficamente los planos II.1.2.a y II.1.2.b y que a continuación se describe.

La propuesta de ordenación y zonificación del Suelo No Urbanizable de Olaberria se ha realizado desde la valoración de los principales indicadores y variables que reflejan la potencialidad y los recursos del territorio así como de la consideración de aquellos usos y valores presentes.

La propuesta se sustenta también en el modelo territorial que se plantea proponer y en las iniciativas que para ello se prevén, consideradas desde las perspectivas tanto urbanística como ambiental, de acuerdo con el conjunto de la argumentación que precede.

La propuesta de ordenación y zonificación del medio físico se entiende dentro del papel que los recursos naturales, algunos "no renovables", y el suelo rural desempeñan en un contexto de nuevas demandas sociales y modificaciones en la estructura económica del territorio.

Así se propone la identificación en el suelo rural de Zonas Globales, distinguiendo en dicho territorio ámbitos de carácter homogéneo en atención a su capacidad de acogida con el objeto de prever para cada uno de ellos una regulación de usos específica. En este contexto se entienden las propuestas de conservar y mantener determinados usos, de mejorar, regenerar, reorientar o recuperar otros o de proponer algunos nuevos. Todo ello se plantea desde la necesidad de armonizar un sistema de conservación de los recursos naturales, de los procesos ecológicos esenciales y el paisaje de este territorio, como garantía para un desarrollo integrado sin comprometer el bienestar de las generaciones futuras.

Las Zonas propuestas se adecuan a las tipologías de categorías definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco -D.O.T.-, habiéndose efectuado pequeños ajustes para adaptarlas a las características de Olaberria con el fin de realizar una ordenación propia de este territorio singular.

Así mismo, tanto para la definición y concreción de la zonificación del territorio como para la de sus respectivas regulaciones de usos y actividades se ha tenido presente el contenido de los planes territoriales sectoriales vigentes así como de diferente legislación específica como la Ley 16/1994 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la Preservación y Corrección de la Contaminación del Suelo.

Las tipologías de zonas consideradas son:

- Zonas Rurales de Especial Protección.
- Zonas Rurales de protección de aguas superficiales y sus ámbitos de protección.

- Zonas Rurales agroganaderas y campiña.
- Zonas Rurales forestales.
- Zonas Rurales de mejora ambiental.
- Sistemas Generales de Comunicaciones Viarias Motorizadas.
- Sistemas Generales de Comunicaciones Viarias No Motorizadas.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Sistemas Generales de Cauces Fluviales en el medio urbano.
- Sistemas Generales de Equipamiento.
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Servicios.
- Equipamiento en suelo no urbanizable.

Además de estas Zonas de Ordenación se plantea la necesidad de considerar en algunos ámbitos del término municipal unos condicionantes superpuestos que supondrán una regulación complementaria de la correspondiente a cada zona cuyo fin será la protección de algún recurso o valor añadido.

Esto supone que los usos y actividades que se propongan de forma general para cada una de las Zonas de Ordenación precitadas quedarán a su vez regulados atendiendo a las determinaciones que resulten del o de los condicionantes superpuestos que concurran.

Los condicionantes superpuestos planteados son:

- Los corredores ecológicos
- Las zonas afectadas como zonas inundables.

Los ámbitos sujetos a alguno de estos condicionantes se ilustran gráficamente en los planos II.1.2.a y II.1.2.b y su regulación se establece en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas Generales.

El objetivo primordial que ha guiado la propuesta de zonificación ha sido el mantenimiento, fomento y regeneración de los valores naturalísticos, paisajísticos y productivos del Suelo No Urbanizable de Olaberria, así como la reorientación de determinadas áreas hacia usos más acordes a la capacidad del suelo y la recuperación y mejora de aquellas otras que están alteradas, degradadas o deterioradas desde el punto de vista medioambiental.

Esto supone, en definitiva, la orientación del Suelo No Urbanizable hacia el desarrollo del uso agrícola, ganadero, forestal y, también, a actividades recreativas, turísticas, culturales, pedagógicas, etc., siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de los elementos de interés como son el suelo, el agua, la fauna, la flora, el paisaje, etc. y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico de este territorio, integrándose en su entorno de acuerdo a los objetivos de la Ley 3/98.

De manera general, y antes de describir la identificación de las Zonas de Ordenación y la regulación de las actividades y usos en éstas, se subraya la prohibición de la nueva implantación de edificios con destino a vivienda aislada no vinculada a explotación agropecuaria. Según lo dispuesto en el Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo No Urbanizable, los Ayuntamientos deberán de solicitar al Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la concesión de la correspondiente licencia, un informe que valore la vinculación de la construcción proyectada a una explotación agropecuaria y la idoneidad de la edificación o construcción

propuesta a la actividad que se vaya a desarrollar, tal y como lo señalan las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Seguidamente se describe cada una de las Zonas de Ordenación propuestas así como de los Condicionantes Superpuestos predeterminados, cuya regulación normativa se remite a las Normas Urbanísticas Generales y cuya expresa delimitación se recoge en los planos II.1.2.

Se delimitan **Zonas rurales de Especial Protección**, correspondientes a la categoría de ordenación de las DOT del mismo nombre, aquellas áreas de Olaberria que detentan una calidad y un interés natural, cultural y paisajístico relevantes.

Las zonas de especial protección se componen por partes del territorio adscritas a ámbitos Agroganaderos de Alto Valor Estratégico, Alisedas Cantábricas, Hayedos Acidófilos Atlánticos y Robledales Acidófilos.

Estas zonas de alto valor se localizan principalmente en las laderas situadas al oeste del municipio, lindando con Idiazabal y los hayedos y robledales dispersos a lo largo del territorio e intercalados con zonas forestales.

Las **Zonas agroganaderas y de campiña** agrupan suelos de distinta naturaleza y de diferente capacidad agrológica y se orientan preferentemente hacia el uso de prados, pastizales, cultivos forrajeros, etc., por detentar unas características intrínsecas que le hacen ser desde el punto de vista vocacional más idóneos que otros para acoger este uso.

Comprende las zonas denominadas Paisaje Rural de Transición y el suelo Agroganadero de Alto Valor Estratégico.

Incluyen también pro lo tanto aquellos suelos de mayor capacidad agrológica de Olaberria, es decir, suelos con vocación preferentemente agrícola.

Estos suelos poseen relativamente buenas propiedades físicas y químicas, son ricos en elementos nutritivos, presentan cambios de color y estructura como resultado de la edafización o alteración de las rocas *in situ.*

Se desarrollan en zonas de pendientes moderadamente acentuadas, que oscilan mayoritariamente entre el 10% y el 30% pudiendo llegar en algunas zonas muy puntuales a superar ligeramente el 30%. Son generalmente suelos de escasa profundidad útil (50 cm o menos) debido a la fisiografía más irregular y a una microtopografía ondulada que favorece que los procesos de erosión y acumulación se localicen en áreas concretas.

Estos suelos, dadas las condiciones topoedáficas en las que se desarrollan, son adecuados para soportar una vegetación permanente, herbácea o leñosa, y su proceso productivo puede mejorarse mediante la utilización de siembras, abonos, división racional de los rebaños, etc. La mala gestión de los mismos puede llevar tanto a un agotamiento de la vegetación como a la pérdida del propio suelo.

Las zonas delimitadas así por el Plan General en Olaberria se hallan preferentemente en las zonas de ladera baja y, más puntualmente, en las de ladera media de los montes, contiguas a las zonas aluviales-coluviales del fondo del valle.

En este tipo de suelos se propiciarán las actividades ganaderas, así como el desarrollo y la potenciación de las actividades agrarias, y más específicamente de las actividades agrícolas, en aquellos suelos más aptos al efecto.

Se entiende por actividad ganadera aquella relativa a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas, al igual que la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros. Entre las prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera (manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales) están los desbroces, los abonados, la siega manual o mecanizada, la aplicación de fitosanitarios, los ensilados, las recolecciones, la remoción de tierra y las siembras.

Asimismo se cuidará e impulsará el control de aquellos usos considerados como permisibles por entender que éstos pueden ser necesarios para la continuidad de la actividad agraria en el municipio, lo que permitirá no sólo el mantenimiento o incremento del desarrollo de la actividad económica ligada al medio físico sino también el cuidado del paisaje, y en particular del paisaje agrario, la preservación de los ecosistemas y de los recursos naturales.

En cuanto a las actividades admisibles cabe señalar el recreo extensivo e intensivo, la mejora ambiental, el uso forestal, las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrarias permitidas así como a las declaradas de utilidad pública o de interés social, las actividades cinegéticas y piscícolas (en zonas expresamente no prohibidas, respetando las especies protegidas y la legislación vigente), las industrias agrarias (de primera transformación y admisibles de segunda transformación cuando se realicen también las de primera transformación), las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B, caminos rurales y pistas y las vías de transporte, así como edificios con destino a equipamientos y usos terciarios.

Para la implantación de la gran mayoría de estas actividades descritas se requerirá la correspondiente evaluación de impacto ambiental, simplificada o individualizada según el caso, en el que se deberá especificar, entre otros aspectos, las medidas correctoras y su integración en el entorno, valorándose para los casos de aprovechamientos o de infraestructuras o de construcciones con afección severa la posibilidad de evaluar varias alternativas dentro de esta amplia zona de ordenación que agrupa áreas de diferentes características ambientales entre sí.

Dado que en estas zonas se encuentran un importante número de caseríos cabe decir, en relación a la vivienda, que se propiciará la rehabilitación de los caseríos existentes. En la restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda desaparecerán las chabolas, los añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, respetando las características y los valores arquitectónicos o históricos del edificio, si los tuviere.

Las construcciones ligadas a las explotaciones ganaderas deberán de tener una superficie construida en relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirva (igual que en el caso de los usos forestal y agrícola admisibles).

En la instalación de cerramientos en las parcelas se deberán de utilizar setos vivos (la mejor alternativa ya que las plantas arbustivas por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural sirven de refugio a la fauna silvestre, acogen insectívoros que controlan las plagas, protegen del viento y dan sombra a los cultivos...) y, en su

defecto, muros de obra de fábrica, vallados de madera y cercas de alambre cuyas alturas máximas deberán concretarse.

Como actividades a prohibir de forma expresa en estas zonas se proponen, entre otras, la nueva vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agraria, las escombreras y vertederos y los crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

La protección de estos suelos ante la presión de usos no agropecuarios (forestal, por ejemplo) se plantea como necesaria para continuar desarrollando y potenciando las actividades pecuaria y agraria en el municipio y para el disfrute de un paisaje agrario cuidado y respetuoso con el medio.

En este sentido se recuerda que la ganadería junto a la agricultura son las actividades agrarias que mayor influencia tienen en el modelado y conservación del paisaje rural. En cualquier caso, la implantación de esos eventuales otros usos y, en particular del uso forestal, orientándolo preferentemente hacia las “zonas Forestales”, como áreas con una vocación más específica para acoger estos usos.

En relación a la Unidad Mínima de Cultivo, y tal y como señala el artículo 23 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, ésta se entiende como la superficie mínima suficiente que debe de tener una finca rústica para que las labores fundamentales de cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socio-económicas de la agricultura en la zona.

Por debajo de esta superficie mínima no podrá dividirse ni segregarse parcelas de la finca matriz, siendo nulos por tanto los actos o negocios jurídicos, voluntarios o no, por cuya virtud se produzca la división o segregación, a excepción de los supuestos incluidos en el artículo 25 de la Ley 19/1995.

Las **Zonas Forestales** se corresponden preferentemente con suelos de la clase agrológica VII así como con suelos de la clase VI, especialmente subclase VI_2, que detentan baja capacidad de uso, pendientes acusadas (superiores mayoritariamente al 30%), texturas heterogéneas con abundante pedregosidad superficial e interna, baja fertilidad, profundidad útil variable con predominio de suelos de reducido espesor (inferior a los 30 cm).

Son áreas de relieve irregular y escarpado donde la erosión actúa de un modo más intenso, rejuveneciendo constantemente el suelo e impidiendo su evolución y en el que el contacto entre la roca y el suelo es irregular. Suelen registrar exceso de agua durante todo o gran parte del año, poseen drenaje imperfecto e incluso excesivo, siendo el contenido en materia orgánica generalmente alto y con una incorporación normalmente lenta de la materia orgánica a la mineral.

Estas características intrínsecas junto al desarrollo de usos no acordes a su vocación pueden provocar situaciones de inestabilidad de ladera y, por tanto, alteraciones y riesgos ambientales. La no protección del suelo con especies que lo fijen (vegetación preferentemente arbórea) ocasiona, con el tiempo y por diferentes motivos, el afloramiento de la roca a la superficie y la correspondiente disminución e incluso pérdida de la capa de suelo, recurso agotable y a proteger por este motivo. Por todo ello, las áreas detectadas con alto grado de susceptibilidad a los fenómenos erosivos se proponen orientar hacia el uso forestal, debiéndose evitar aquellas actividades que afectan a la estabilidad del suelo y que incentivan estos procesos erosivos.

La localización fundamental de este tipo de zonas es la situada en la ladera de Urbarandi, Urkanundieta y Añoa, laderas situadas entre las cotas 250 y 700 y orientadas al norte fundamentalmente.

La práctica de la ordenación del territorio lleva, por un lado, a consolidar el uso forestal en aquellas zonas que coinciden con su vocación y, por otro, a señalar la conveniencia y necesidad de reorientar otras zonas hacia el uso más acorde a su vocación.

En consecuencia, en estas zonas se propiciará el uso forestal de forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas, incentivando las labores y actividades más sostenibles en cada territorio así como las limitaciones que se estimen oportunas con el fin de minimizar los riesgos naturales y de su integración en el paisaje.

Como actividades admisibles se consideran aquellas que se relacionan con la conservación, mejora ambiental, actividades científico-culturales, actividades cinegéticas y piscícolas (en zonas no prohibidas expresamente, respetando las especies protegidas y la legislación vigente) y el recreo extensivo.

Igualmente se encuentran las construcciones e infraestructuras ligadas a la explotación forestal como el almacenamiento y conservación de útiles, maquinaría y productos, las vías de saca, parques o depósitos de procesado y apilado de madera, instalaciones de vigilancia de incendios, áreas y fajas cortafuegos, puntos de agua, cercados y vallas, siempre y cuando éstas guarden relación con la capacidad productora de la explotación o explotaciones a las que sirva y se integren correctamente en su entorno.

Entre otras actividades que pueden ser permisibles están, siempre y cuando se justifiquen, se redacten las evaluaciones correspondientes de impacto, simplificada o individualizada según el caso, y el permiso del Departamento correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el recreo intensivo, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las vías de transporte de interés preferente, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y las escombreras y vertederos.

Se autorizará la implantación de explotaciones agropecuarias y usos residenciales, terciarios y de equipamiento con la regulación específica correspondiente.

Entre las actividades prohibidas se proponen las industrias agrarias (debiendo valorarse la oportunidad de posibilitar la implantación de aserraderos que acojan la primera transformación del arbolado del lugar), y los usos edificatorios salvo aquellos admisibles.

Las **Zonas Rurales correspondientes a cauces Fluviales y sus ámbitos de protección** se aplican a los cursos de agua, extendiéndose también a sus ámbitos de protección de acuerdo con el PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y los criterios que al respecto se plantean por parte de la C.O.T.P.V. a los que se añaden los que expresamente se formulan en este Plan.

El agua es un recurso que se renueva a través del ciclo hidrológico, debiendo de estar disponible no sólo en la cantidad necesaria sino también en la calidad adecuada para su uso al tiempo que debe de hacerse un uso sostenible de la misma.

En este sentido se menciona el artículo 1 de la Ley de Aguas "*las aguas continentales superficiales así como las subterráneas renovables, integradas todas ellas en el ciclo*

hidrológico, constituyen un recurso unitario, subordinado al interés general, que forma parte del dominio público estatal como dominio público hidráulico". La protección de las mismas también se recoge en el capítulo II del Título II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (carácter de corredor ecológico de los cauces y riberas, etc.) y en el capítulo II del Título III como Zonas Ambientalmente Sensibles (zonas que por sus especiales características en cuanto a valores ambientales contenidos y fragilidad de los mismos son susceptibles de un mayor deterioro ambiental).

La protección de aguas superficiales afecta a los cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, estableciéndose unas franjas o zonas de protección en las que se controlan los usos y actividades a desarrollar, dependiendo de factores como el nivel o categoría del curso de agua, la clasificación del suelo, los valores naturalístico y cultural, los riesgos ambientales (inundaciones, riesgos de erosión y deslizamientos), etc.

Como se recoge en el documento de Información y Diagnóstico, la red hidrológica de Olaberria pertenece en su totalidad a la cuenca norte o vertiente cantábrica y, de forma particular, a la cuenca del Oria.

De acuerdo al PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998, en las márgenes de los cauces en suelo No Urbanizable la zona de protección de aguas superficiales tendrá en cada margen la anchura de 30 metros para los tramos de ríos de nivel I y II (cuenca afluente $10 < C \leq 100$ Km2); 15 metros para los arroyos o regatas con una cuenca afluente $1 < C \leq 10$ Km2, tramos de nivel 0; y cinco metros para el resto de los cursos de agua considerados escorrentías, con una cuenca afluente inferior a 1 Km^2 y de nivel 00.

Estos retiros referenciados se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierra, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, obras públicas e instalaciones de infraestructuras o acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas y estudiadas.

De forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el párrafo anterior, en el ámbito rural se establece una banda de 100 metros de anchura a ambos lados de los cauces (zona de policía en la Ley de Aguas 29/1985) y en ella sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos propios del suelo No Urbanizable.

El criterio general para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación y la recuperación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, minimizar los daños derivados de riesgos naturales, mantener y recuperar el valor ecológico de estos ámbitos e integrar los cauces en su entorno.

Los usos propiciados propuestos son la conservación, recuperación y mejora ambiental (especialmente zonas de vertidos, márgenes degradadas, alteradas, sin vegetación arbórea), potenciando la repoblación de las riberas deforestadas con especies asociadas a este medio y tras la previa autorización del Organismo de cuenca.

Como usos admisibles, y siempre supeditado al cumplimiento de la normativa específica sobre las márgenes en zonas de interés, con vegetación bien conservada y de interés para el visón europeo (condicionante superpuesto), sobre la prevención de inundaciones y sobre la regulación hidráulica, de acuerdo también con la componente urbanística, se proponen el recreo extensivo e intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas (en zonas

no prohibidas expresamente, respetando las especies protegidas y la legislación vigente entre las que se encuentran las ordenes forales), las actividades científicas-culturales y de educación ambiental, el uso forestal, los invernaderos, la agricultura, la ganadería, las líneas aéreas y subterráneas, el residencial vinculado a la explotación, los edificios de utilidad pública e interés social, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y B.

Se consideran como usos prohibidos las industrias agrarias, escombreras y vertederos (salvo en arroyos de cuenca afluente inferior a 3 Km^2) así como depósitos o acumulaciones de materiales aún siendo temporales, las instalaciones peligrosas, los carteles y señales publicitarias, etc., es decir, todos aquellos usos no autorizadas de forma expresa y que pudieran provocar cualquier alteración o modificación del terreno natural, salvo los casos mencionados, y con el fin de preservar el criterio general descrito.

En lo que respecta a las actividades agrícolas y ganaderas, actividades admisibles en el PTS de Márgenes, se indica la necesidad de incentivar el desarrollo de estas actividades de forma sostenible para no correr riesgo de contaminar las aguas.

En este sentido se menciona como medida agroambiental la conveniencia de no efectuar labor alguna de cultivo en una franja de 10 metros de anchura en las márgenes de río o arroyo con caudal permanente; de no utilizar fertilizantes ni plaguicidas ni hacer fuego en la mencionada franja y de hacer un uso correcto y racional de los fitosanitarios y fertilizantes en el resto de las márgenes; de respetar y cuidar la vegetación leñosa que se desarrolle en ella; de evitar el acceso del ganado a las orillas de los cursos; de aislar adecuadamente las zonas de almacenamiento de estiércol y purines (depósitos cerrados); controlar los vertidos de estos usos si se desarrollasen de forma intensiva; etc.

En el caso concreto de la instalación de infraestructuras lineales subterráneas lindantes con cauces (colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de telecomunicaciones, etc.), y tal y como se define en el apartado C.4. del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes, se aplicará un régimen de retiro de 15 metros en el ámbito rural, salvo que vayan alojadas bajo un camino o vial local existente, medidos en su proyección horizontal desde el cauce y perpendicular al sentido del caudal. Los colectores y otras conducciones hidráulicas pueden quedar exceptuados de esta limitación en casos debidamente justificados.

En relación a la permisibilidad de creación de explanaciones o vertederos de inertes en cabecera de cuenca cabe decir que se podrá permitir la rectificación de arroyos de cuenca afluente inferior a 3 Km^2, en las condiciones que establezca la autoridad hidráulica, tras la redacción del correspondiente estudio hidráulico de la totalidad de la cuenca afluente así como del estudio de impacto ambiental que fije las medidas correctoras.

Además de lo mencionado hay que tener en cuenta lo que el PTS de Márgenes menciona en relación a su componente medioambiental, hidráulica y urbanística de las márgenes de los cursos de agua de Olaberria, limitaciones que habrá que considerar como condicionantes superpuestos a la normativa general descrita, de forma integrada con las propuestas que se formulan para el área urbana.

Teniendo en cuenta la componente medioambiental, se indica la necesidad de preservar las condiciones naturales de las márgenes de todos los cursos de agua, favoreciendo la conservación y mejora de la escasa vegetación de ribera existente, propiciando su evolución hacia una etapa climax mediante intervenciones regeneradoras de carácter

blando, y fomentando la recuperación de los cauces y márgenes degradadas o alteradas con las correspondientes labores de regeneración y restauración (limpieza, repoblación con especies de ribera como aliso, sauce, etc. en una franja mínima de cinco metros). Es importante potenciar las labores necesarias para recuperar la función de corredor ecológico de la red fluvial.

En las **Zonas de Mejora Ambiental** se agrupan aquellas áreas o entornos del suelo No Urbanizable de Olaberria con afecciones o impactos detectados a causa del desarrollo por parte del hombre de diferentes actividades en su territorio, requiriendo de actuaciones que posibiliten la recuperación de estos espacios degradados y alterados.

Comprende este tipo de suelos, zonas de matorrales y robledales degradados.

Desde un punto de vista legal la necesidad de proteger el suelo se recoge en diferentes artículos de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y, en especial, en la reciente Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Un primer conjunto de áreas a recuperar se asocian a diferentes zonas de vertido, vertederos activos e inactivos, que se localizan principalmente al norte, junto a la zona de Ihurre y Altune en el vertedero ejecutado por Adif.

Desde un punto de vista ambiental es importante que estos suelos se recuperen y sean, suelos prioritarios sobre los se contemple y valore un nuevo uso antes de llegar a ocupar nuevos suelos naturales.

En cuanto a los **Sistemas Generales** de distintos tipos integrados en el medio rural, se han de tener en cuenta los sistemas de comunicaciones tanto motorizadas como no motorizadas, con los usos y servidumbre propios y regulados en primera instancia en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Por otra parte los sistemas generales de espacios libres, los de equipamiento, como pueden ser los ámbitos para los dos cementerios previstos, los de infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones,etc, conforman otro apartado de la estructura orgánica del territorio.

Finalmente los equipamientos privados y públicos en suelo no urbanizable, como son el karting, el campo de tiro o la autoescuela, completan los tipos de suelos del municipio.

II.8.2.3.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Por otra parte se describen también aquí las propuestas complementarias que se formulan al efecto de significar ciertos tipos de ámbitos sometidos a condicionantes superpuestos y cuya normativa de aplicación se regula expresamente en las Normas Urbanísticas Generales.

Por una parte los distintos elementos de **La Red de Corredores Ecológicos** de la CAPV, siguiendo las pautas marcadas en el artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992.

Dicha Red de Corredores Ecológicos de CAPV busca gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Teniendo en cuenta que gran parte del territorio municipal pertenece a la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, cabe mencionar los objetivos para los elementos de la Red.

En los espacios-núcleo mantener y, en su caso, mejorar, su integridad ecológica y su función como reservorios de hábitats y especies-objetivo.

En las áreas de enlace, elementos de escala entre espacio-núcleo, mantener y, en su caso, mejorar su integridad ecológica.

Para los corredores de enlace y áreas de amortiguación:

- Prevención de impactos.
- Conservación y, en su caso, restauración de elementos de vegetación natural.
- Explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos.

En cuanto a las **zonas inundables**, son las reguladas por la legislación sectorial correspondiente y con las limitaciones por ella establecidos y coinciden en el territorio con los cauces de los ríos y arroyos.

En estas zonas se prohíbe la implantación de aquellos usos que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas.

Se prohíben expresamente en estos ámbitos los nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, debiendo buscarse otros emplazamientos alternativos. En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, y previo el correspondiente estudio que así lo demuestre y el permiso del Organismo pertinente, podrán implantarse estableciéndose al efecto las medidas correctoras precisas.

II.8.2.4.- PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN GLOBAL EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Por otra parte, el Plan General concreta también la zonificación global del conjunto del suelo urbano y urbanizable, previendo al efecto una concreta sistemática de tipologías de zonas reguladas en las Normas Urbanísticas generales que dan lugar a zonas concretas que se identifican gráficamente en el plano II.1.5. - Zonificación Global del documento y que se regulan de forma más precisa en cada una de las normas particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados al efecto.

Estas zonas tienen por objeto el núcleo del casco de Herrigunea propiamente dicho y la zona de la vega, con el barrio de Ihurre y los desarrollos de actividades económicas situadas al norte, sur y oeste de dicho barrio.

Las diferentes tipologías de zonas globales identificadas son las que a continuación se relacionan:

A.10.- ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Se corresponde fundamentalmente con las edificaciones del barrio residencial de Ihurre y con alguna intervención puntual de Herrigune, fundamentalmente la que corresponde al sector de Santa Lutzi para los que se propone una concreta delimitación y una regulación de las condiciones de edificación y del uso del suelo que contemplan la rehabilitación y puesta en uso y valor de los ámbitos.

A.20.- ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN AISLADA O DE BAJA DENSIDAD.

Se identifican como tales aquellas zonas consolidadas desarrolladas de acuerdo con un modelo de implantación que se corresponde con el de edificios uni, bifamiliares o plurifamiliares adosados y aislados en parcelas.

B.10.- ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Se identifican como tales los ámbitos que ya acogen actividades económicas que se consolidan o que se proponen destinar para acoger dichos usos y actividades económicas.

El plan regula en la zona las condiciones de edificación e implantación de los usos predominantes industrial y terciario y de aquellos otros compatibles con éstos.

E.10.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS MOTORIZADAS.

Entre los elementos estructurantes del municipio, se han considerado los trazados viarios fundamentales que ordenan los flujos de paso y la accesibilidad principal al municipio a los que ya se ha hecho referencia.

E.20.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS NO MOTORIZADAS.

Entre los elementos estructurantes del municipio, se ha considerado el trazado del eje de accesibilidad local que une Beasain con Idiazabal a través de Olaberria y distintos viales peatonales y ciclistas integrados en la red municipal.

F.10.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Como se ha señalado, en la configuración de la estructura orgánica del territorio se ha considerado oportuno identificar aquellos elementos destinados a parques realmente estructurantes del municipio, elementos a los que se otorga la condición de sistemas generales de acuerdo con la legislación del suelo de aplicación.

F.20.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES EN EL MEDIO URBANO.

Con el mismo carácter que los cauces fluviales en el medio no urbanizable, se adaptan en determinaciones a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos del País Vasco.

G.10-60.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Entre los elementos realmente estructurantes del municipio, se ha considerado asimismo oportuno considerar diversos equipamientos que se tipifican en las Normas Urbanísticas generales y que se relacionan exhaustivamente en las normas particulares de los ámbitos urbanísticos.

H.10.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Entre los elementos realmente estructurantes del municipio, se han considerado en este Plan General también algunos elementos singulares de la red de infraestructuras de servicios.

II.8.3.- LA VIVIENDA.

Como se ha señalado ya con anterioridad en el expediente del Plan General, la población de Olaberria, según del Eustat se distribuye entre las zonas de Herrigune, Ihurre y el resto del municipio, aproximadamente en una relación del 26%, 48% y 24% respectivamente.

Por otra parte la población entre los años 1981 y 2001 ha sufrido un descenso paulatino, pasando de 1422 habitantes a 904. A partir del año 2006 y como consecuencia entre otros aspectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias, se ha producido un incremento poblacional que partiendo de esos 904 habitantes del año 2001, llega a los 941 en el año 2012.

Según los mismos datos del Eustat, el número de familias o unidades convivenciales en el municipio asciende a 310, lo cual representa un ratio de habitantes por vivienda ocupada de 2,92.

El porcentaje de vivienda no ocupada, en la que se incluye la vivienda en construcción así como el parque de vivienda en rotación se sitúa en un 17,55%, permitiendo comprobar, tal y como los estudios sectoriales realizados evidencian, que la vivienda efectivamente vacía no representa un porcentaje significativo con capacidad de incidir en la respuesta a la demanda, localizándose fundamentalmente en el barrio de Ihurre, barrio de propiedad privada y en el medio rural.

Cabe advertir que la población se está manteniendo en los últimos años, con un ligero incremento, modificándose la tendencia precedente de fuerte descenso demográfico.

Esta coyuntura lleva a justificar el objetivo municipal establecido para el horizonte temporal del Plan de mantener al menos la población existente.

Para ello, sin embargo, en atención a las nuevas pautas de uso y ocupación de la vivienda, es preciso ofertar desde el Plan General una oferta complementaria en materia de vivienda, ajustada a los criterios barajados por la el Gobierno Vasco y la Diputación Foral, tanto en las DOT como en el PTP del Goierri.

Si bien estas pautas de comportamiento podrían augurar en el horizonte temporal del Plan el alcanzar ratios de 2,1, tal como sucede un numerosos países europeos, donde por el momento parece encontrarse un límite, el Plan General apuesta por un desarrollo más sostenible también desde esta perspectiva y se propone dimensionar la oferta para el año 2015 considerando una ocupación media por vivienda ocupada de 2,3; procurando a la vez reducir el porcentaje de vivienda vacía y el tamaño medio de la vivienda en atención a las nuevas condiciones de ocupación, evitando en cualquier caso caer en la vivienda mínima perdiendo cotas de bienestar. Los fenómenos migratorios que se observan en el entorno, supondrán un cambio tendencial que tenderá probablemente a favorecer una reducción más sostenida del ratio de ocupación de las viviendas como se plantea desde el Plan General.

Se propone así que la oferta objeto de las nuevas actuaciones integradas, de dotación o aisladas que identifica el Plan, se sitúe en torno a las 85 viviendas manteniendo una constante de edificación cercana a las 10 viviendas por año, dando así adecuada, pero estricta respuesta a la coyuntura expuesta.

La propuesta del Plan General se expresa, de acuerdo con los citados estados, en los cuadros siguientes, referidos al suelo urbano y al suelo urbanizable respectivamente:

ÁMBITO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO	Nº viv. ordenadas	Nº viv. Exist.	Nº viv. Nuevas
Etxeberri	6	1	5
Etxeberripe	12	0	12
Elizondo	32	0	32
Belakasoro Berri	9	1	8
Galarregi	5	0	5
Resto de Herrigune	118	118	0
Ihurre	221	221	0
Eskola zaharra	9	4	5
TOTAL	**412**	**345**	**67**

ÁMBITO URBANÍSTICO SUELO URBANIZABLE	Nº viv. ordenadas	Nº viv. Exist.	Nº viv. Nuevas
Santa Lutzi	18	0	18
TOTAL	**18**	**0**	**18**

No se incluyen en las tablas anteriores las viviendas existentes en zonas rurales, ni de actividades económicas.

En las tablas anteriores se han incluido como viviendas de nuevo desarrollo, aquellas que aun estando ordenadas pormenorizadamente en el planeamiento anterior, no poseen licencia de obra.

El número total de viviendas previsto en el planeamiento asciende por lo tanto a 85 viviendas, cifra esta superior a las 82 viviendas establecidas como mínimas en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Goierri, tal como se ha descrito en el apartado II.2 de la presente memoria.

En cuanto a la edificabilidad de uso residencial sobre rasante prevista en cada uno de los ámbitos, la siguiente tabla muestra un resumen de superficies.

ÁMBITO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO	m²(t) viv. ordenadas	m²(t) viv. Exist.	m²(t) viv. Nuevas
Etxeberri	698	223	475
Etxeberripe	1.400		1.400
Elizondo	5.230		5.230
Belakasoro Berri	1.500	220	1.280
Galarregi	805		805
Resto de Herrigune	26.880	26.880	
Ihurre	28.382	28.382	
Eskola zaharra	1.308	654	654

ÁMBITO URBANÍSTICO SUELO URBANIZABLE	Nº viv. ordenadas	Nº viv. Exist.	Nº viv. Nuevas
Santa Lutzi	2.688		2.688

II.8.4.- LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El Plan General, tal como se ha comentado reiteradamente, consolida los suelos calificados en este momento como actividades económicas, no previendo ninguna nueva ocupación de suelo con este fin.

En cualquier caso existen todavía dos ámbitos de uso de actividades económicas, que aun contando con ordenación pormenorizada aprobada, no se han desarrollado. Dichos suelos corresponden a los ámbitos Urbanísticos 25 Arcelor 1 y al ámbito urbanístico 26 Herribaso.

Sus parámetros edificatorios, expresados con detalle en sus correspondientes fichas urbanísticas, son los siguientes:

ÁMBITO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO	Superficie del ámbito	m²(t)	Ocupación
AU 25. Arcelor 1	42.012	30.000	23.062
AU 26. Herribaso	60.095	33.000	19.150

Por lo tanto además de pequeñas actuaciones puntuales en las zonas industriales, en pabellones existentes, el Plan General establece una reserva de 63.000 m² de techo destinado a actividades económicas.

II.8.5.- EL SISTEMA DE COMUNICACIONES.

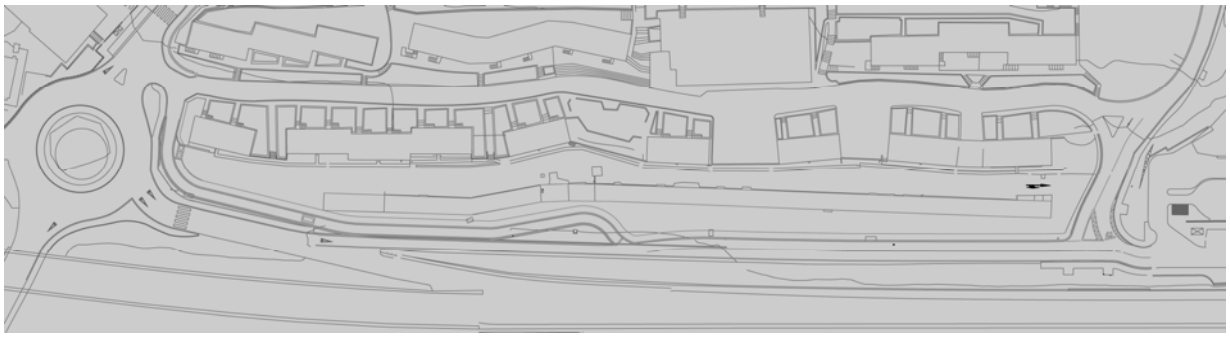
Ya ha sido descrito con anterioridad el sistema de comunicaciones existente en el municipio.

A partir de dicho sistema que el Plan considera, en líneas generales desde el punto de vista municipal adecuado y suficiente, se hace necesario resolver un conflicto de tráficos parásitos existentes en el barrio de Ihurre.

Se trata de los tráficos de turismos que el centro comercial genera a través de las calles del barrio, como elemento de atracción supramunicipal.

Este problema que a lo largo de los años se ha intentado resolver de diferentes y precarias maneras, ha de ser acometido en su integridad, mediante la apertura de un nuevo vial de borde, paralelo a la carretera N-1, que independice los tráficos vecinales de los comarcales.

El esquema previsto desde el Plan General para solucionar este conflicto es el siguiente:



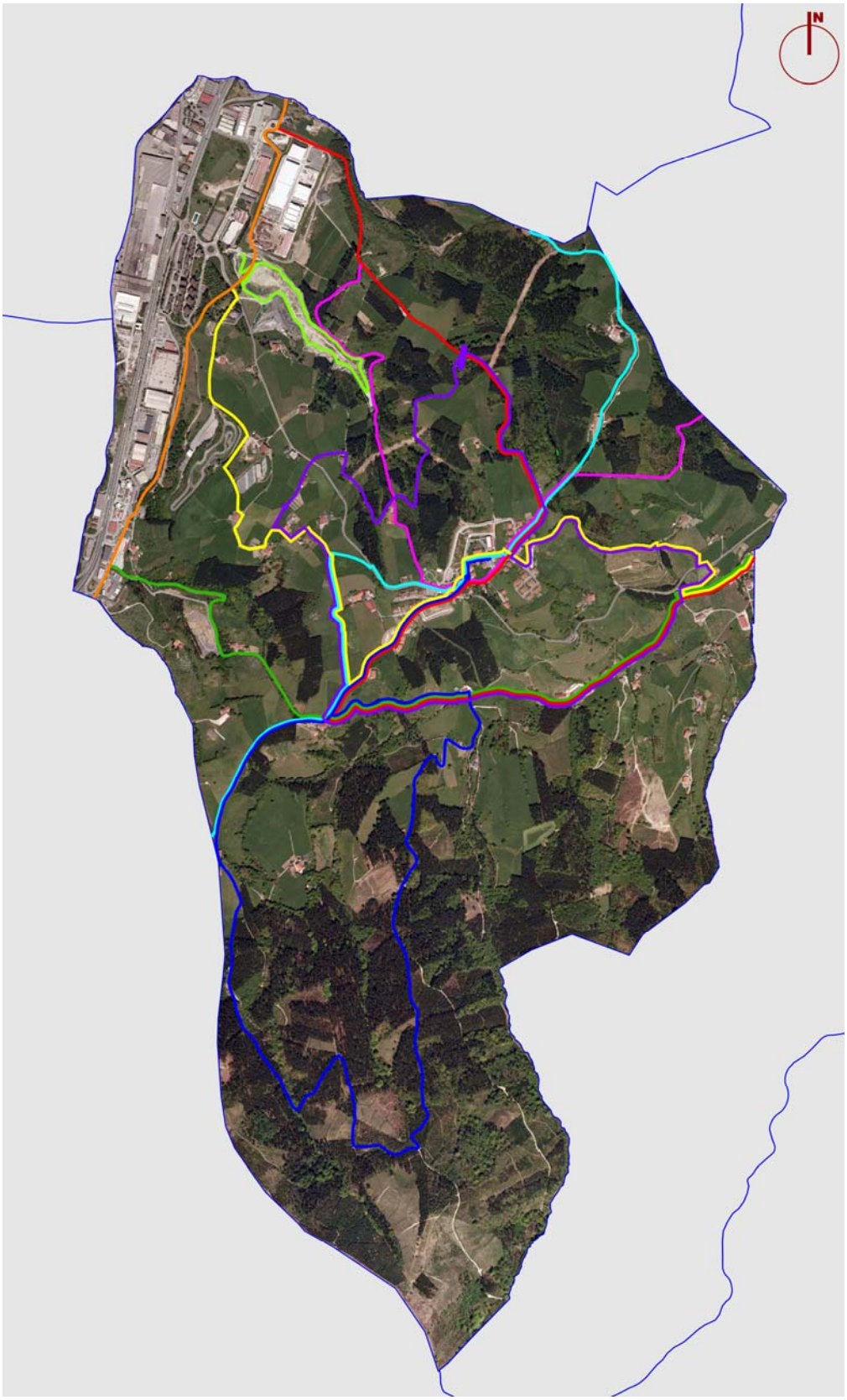
Por otra parte y respecto a la necesidad de la reservas de suelo y previsiones de ordenación necesarias para la ejecución de la mejora de la conexión sur, por Ihurre, a los términos de Beasain y Olaberria, desde la carretera N-1, y tratándose de un sistema viario que supera sobradamente el ámbito y competencia municipal, se remitirá la ejecución de dicha infraestructura, aún indefinida, a la elaboración de los correspondientes estudios técnicos que la definan.

Sí se ha valorado y regido dentro del Plan sin embargo la rotonda a situar en el cruce de Castillo, que bien puede responder, aunque parcialmente, a ese ámbito de intervención previsto en el PTP.

Igualmente y con carácter de mejora del sistema general de comunicaciones, el Plan ha previsto el ensanchamiento de la carretera que une Ihurre con Lazkao a través del casco, de tal manera que las operaciones de adelantamiento se realicen de manera más segura.

Por otra parte el Plan General ha querido dejar de manifiesto la necesidad de implementar un sistema de comunicaciones de menor rango, tanto rodado como peatonal y ciclista, en la totalidad del suelo no urbanizable, que organice los tráficos, articule el territorio y sea un elemento de inserción peatonal.

Los recorridos analizados y propuestos a modo de esquema en el plan, que han dado lugar a la red viaria principal en suelo no urbanizable, son los siguientes:


N

El Plan general consolida por otra parte la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, identificando todo ello expresamente en los planos II.1.1 y II.1.2.

Las intervenciones propuestas permiten rediseñar la movilidad en el municipio favoreciendo, en atención a las distancias existentes los modos no motorizados.

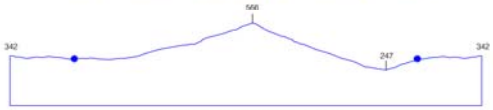
Así, independientemente de la gestión municipal del tráfico y de las medidas que al efecto los ciudadanos de Olaberria vayan considerando oportuno tomar, el Plan General propicia la ordenación de un nuevo modelo de circulación que se describe orientativamente en los gráficos que siguen en los que se muestran las posibilidades que ofrecen las soluciones de planeamiento que se proponen.

Así se esbozan algunos esquemas de ordenación de la movilidad peatonal y ciclista por un lado, aunque dado el escaso tráfico existente, compatible con el motorizado.

Y todo ello puede alcanzarse sin recurrir a grandes obras de infraestructuras o a recursos desproporcionados, interviniendo coordinadamente en localizaciones estratégicas y puntuales para obtener resultados que pueden ser espectaculares y que han de mejorar sustancialmente la movilidad en el área rural y recualificar el medio.

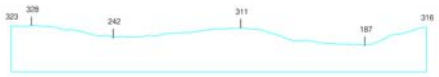
1

LONGITUD DE RECORRIDO: 3.651 metros
COTA MAXIMA: 333 metros
DESNIVEL MAXIMO: 42 metros
INICIO DE RECORRIDO: Altamira baserria (Beasain)
FINAL DE RECORRIDO: Ojarbi baserria (Idiazabal)



2

LONGITUD DE RECORRIDO: 6.920 metros
COTA MAXIMA: 566 metros
DESNIVEL MAXIMO: 319 metros
INICIO DE RECORRIDO: Herrigunea
FINAL DE RECORRIDO: Herrigunea



3

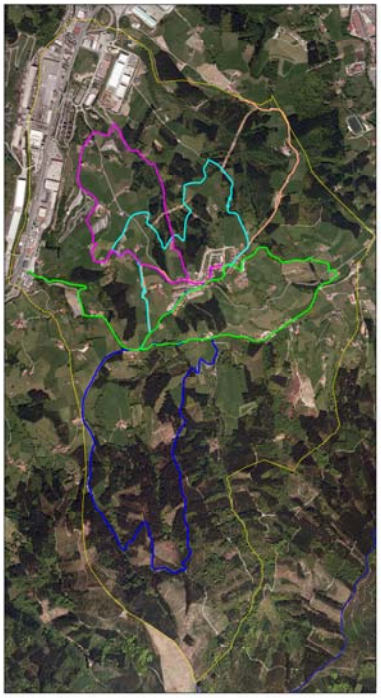
LONGITUD DE RECORRIDO: 6.169 metros
COTAS MAXIMA: 328 metros
DESNIVEL MAXIMO: 141 metros
INICIO DE RECORRIDO: Herrigune
FINAL DE RECORRIDO: Herrigune

4

LONGITUD DE RECORRIDO: 4.470 metros
COTA MAXIMA: 324 metros
DESNIVEL MAXIMO: 137 metros
INICIO DE RECORRIDO: Herrigune
FINAL DE RECORRIDO: Herigune

5

LONGITUD DE RECORRIDO: 5.674 metros
COTA MAXIMA: 324 metros
DESNIVEL MAXIMO: 140 metros
INICIO DE RECORRIDO: Etxeberri Barrena baserria
FINAL DE RECORRIDO: Etxeberri Barrena baserria



Como cabe observar en los gráficos propuestos en relación con la movilidad en suelo no urbanizable, se teje una red de itinerarios que ponen en relación todas las zonas del municipio.

Abundando en esta idea, el Plan General hace suya la propuesta del corredor de accesibilidad local mencionado en le PTP del área Funcional, articulando los mecanismos precisos para ejecutar esta infraestructura y articularla con el resto de corredores previstos.

En lo referente a las plazas de aparcamiento y garajes, el municipio en su situación actual dispone un parque de aparcamiento suficiente para las necesidades de la población, fundamentalmente en la zona de Herrigune, por lo que no se plantean actuaciones más allá de ajustes puntuales.

En todo caso, el Plan General autoriza la construcción de garajes bajo la rasante de los espacios públicos, opción que puede dar respuesta en su momento a necesidades que puedan sobrevenir.

A todas estas acciones han de añadirse aquellas que propicien una recualificación y una mejora de la urbanización general del espacio público, que favorezcan la accesibilidad y la movilidad no motorizada y, en particular, la peatonal.

II.8.6.- EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

El nuevo Plan General de ordenación Urbana ratifica prácticamente en su integridad la configuración del Sistema General de Espacios Libres del municipio, proponiendo una red de parques diversificada e inserta en los desarrollos residenciales fundamentalmente.

De esta manera se ha previsto la calificación de un sistema general de espacios libres de 13.858 m² en la zona alta de Ihurre, entre el barrio y las antiguas escuelas. Otro ámbito correspondiente a la zona de protección del vial peatonal y ciclista que une los municipios de Idiazabal y Beasain a través de Olaberria, de 45.905 m². Finalmente otros tres ámbitos situados en la zona de Herrigune, que hacen un total de 13.254 m².

En total se han previsto por lo tanto 73.017 m² de Sistema General de Parque Urbano, lo que representa un ratio de 77 m² por habitante.

El sistema general de espacios libres se expresa gráficamente en los planos II.1.1, II.1.3 y II.1.5 del Plan.

Esta previsión atiende adecuadamente a las necesidades del municipio, y responde a una localización equilibrada de los parques en relación con el área urbana, a la vez que cumple cuantitativamente la demanda exigida por la legislación urbanística.

La propuesta global que formula el Plan prevé para el año horizonte de ejecución del mismo una población similar a la existente en la actualidad, esto es de de 941 habitantes, si bien las tablas de cuantificación de la oferta residencial elaborada por el Gobierno Vasco establece una población teórica de 713 habitantes para el año 2021.

Tratándose de una estimación incierta al partir de un dato de población de 813 habitantes en el año 2013, se estima como escenario más adecuado a efectos de cuantificación de la oferta de sistema general de espacios libres el previsto en le plan que es el de mantener la población del municipio en 941 habitantes.

Así, de acuerdo con el artículo 78.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en principio, debería ordenarse al menos una superficie de 5 m² de suelo por habitante previsto en el planeamiento con destino al sistema general de espacios libres, esto es, una superficie mínima de 4.680 m².

Dado que los cinco parques estructurantes del modelo territorial ordenado precitados suman una superficie de 77.595 m², se justifica holgadamente el cumplimiento del estándar mínimo legalmente establecido.

Independientemente de ello, el Plan General identifica el sistema local de espacios libres que se expresa gráficamente en el plano II.4.1.

II.8.7.- EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El Plan General consolida el sistema de equipamientos preexistente posibilitando la intervención en el mismo a los efectos de su mejora y eventual ampliación.

Si bien no se han detectado déficits en materia de equipamientos a nivel local se ha venido advirtiendo su singular posición valorándose la oportunidad de la implantación de nuevas dotaciones en la zona de Herrigune, que favorezcan un reequilibrio en el territorio.

La concreción de las tipologías de equipamientos viene dada por las necesidades que se han advertido, apuntándose la oportunidad de prever un equipamiento escolar en la zona de Herrigune y un nuevo ámbito para el cementerio municipal, más alejado de la trama urbana.

El Plan integra parte de los equipamientos en el sistema general de equipamientos del municipio que se representa gráficamente en el plano II.1.6. En el se incluyen los equipamientos social y administrativo, cultural, deportivo, docente y de diversos tipos.

En todo caso, completarán la red de sistemas locales de equipamientos las dotaciones que han de resultar necesariamente de acuerdo con la Ley 2/2006 en los suelos urbanizables. Con ello se va a disponer en el horizonte del Plan de parcelas y contenedores diversos en los que dar adecuada acogida a las necesidades en materia de equipamiento con la debida proximidad a los ciudadanos.

II.8.8.- LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El Plan General de Ordenación Urbana define los esquemas correspondientes a las redes de infraestructuras de servicios urbanos precisas para hacer viable el proyecto a partir de la actual configuración de las mismas y en atención a las propuestas que integralmente se formulan.

Dichos esquemas definen la red básica de cada una de esas infraestructuras y constituyen la referencia básica a considerar por los programas de actuación urbanizadora como paso previo a la ejecución de las actuaciones integradas previstas.

De acuerdo con la información recabada se proponen los esquemas que se expresan gráficamente en los planos II.02.1, II.02.2, II.02.3, II.02.4, II.2.5 y II.02.6 y que se describen en los epígrafes siguientes.

II.8.8.1.- LA RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Se describe en el plano II.02.1 - Esquema general para la red de abastecimiento de agua.

Las infraestructuras existentes en el término municipal de Olaberria, desde el punto de vista del abastecimiento y distribución de agua, resultan suficientes para el suministro de agua a las nuevas urbanizaciones previstas por el Plan General en los núcleos urbanos de la localidad.

El municipio cuenta en la actualidad con tres zonas de depósitos de agua sanitaria. El primero de ellos se sitúa en la zona de Urbaundi y cuenta en su conjunto con una

capacidad de 900 m^3. Estos depósitos denominados Sustraitz Urbaundi se alimentan de los acuíferos y captaciones existentes en las proximidades y se sitúan a la cota 380 aproximadamente.

Desde estos depósitos surgen dos conducciones. La primera de ellas conduce las aguas, tanto al depósito de Gainera situado a la cota 265 y con una capacidad de 1500 m3, como la casco de Olaberria, el cual se sitúa en cotas que van desde la 295 a la 325. La segunda conducción une directamente los depósitos mencionados y se trata de una tubería de impulsión con su sistema de bombeo incluido, cuya función es además de abastecer a las zonas urbanas desde Urbaundi, el poder dar servicio de agua al caso en momentos de estiaje pronunciado.

Desde el depósito de Gainera por otra parte se abastece a las zonas bajas del municipio. Los núcleos de Ihurre, antiguo sector 201, Herribaso, Altune, Arcelor, etc, situados a cotas que oscilan entre la 165 en la zona de Arcelor y la 230 en la zona de Herribaso, son abastecidos desde este punto.

Además existe una conducción de aguas en alta, que procedente de Arriaran, abastece al depósito de Gainera mediante un sistema de bombeo ubicado en Ihurre.

Finalmente en el polígono de Altune se ha construido recientemente un depósito de agua de 500 m² el cual abastece a los sistemas de hidrantes del mismo polígono, como al futuro polígono de Herribaso.

Las cotas a las que se encuentran ubicados tanto los depósitos mencionados, como los desarrollos urbanos, garantizan en todo momento un abastecimiento con un caudal y presión superiores a los 15 m.c.a.

En lo referente al aumento previsible de la demanda de agua y dado que en total se prevé la construcción de 85 nuevas viviendas, sin nuevos desarrollos industriales, además de los ya ordenados en la normativa vigente, considerando un índice ocupacional más desfavorable a los efectos del cálculo de 3 hab/viv y una dotación urbana de 250 l/hab/día, se tiene un aumento del consumo medio urbano de unos 7 m^3/día. Para el consumo industrial no ejecutado, se considera un aumento del consumo en unos 10 m^3/día, lo que hace un total de unos 17 m^3/día de consumo medio adicional como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos, volumen más que asumible con la capacidad de 2400 m3 existentes entre los depósitos de Gainera y Urbaundi.

En cuanto a las redes de distribución, considerándose un número de viviendas de 203 en la zona de Herrigune, 221 en la zona de Ihurre y 116 en el resto, de los datos de cálculo obtenidos de normativas básicas de referencia como son las Normas Tecnológicas de la Edificación, se desprende que para suministros de 630 l/hab/día, cantidad muy superior a la actualmente consumida en Olaberria, en suficiente con una conducción de 125 mm.

Por lo tanto, tanto las redes de distribución existentes, como los depósitos de acumulación, están dimensionadas para soportar el previsible uso del municipio, incluidos los incrementos poblacionales previstos.

El trazado de las nuevas redes de abastecimiento y distribución de agua deberá ir por espacios públicos no edificables y con acceso libre permanente.

En lo referente a los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc., en los que se vean afectadas conducciones de agua existentes, será responsabilidad del promotor, la reposición y desvío en su caso, de dichos servicios, manteniendo en funcionamiento el servicio en todo momento y garantizando las condiciones finales de funcionamiento.

Las nuevas redes de distribución serán malladas, al objeto de garantizar un mejor servicio y un mejor reparto de presiones y caudales en la red, evitando finales de tuberías en los que se puede producir una posible contaminación del agua.

El diseño de las redes y los materiales a emplear en los diferentes elementos que constituyan la red proyectada deberán cumplir las especificaciones dadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Olaberria.

II.8.8.2.- LA RED DE SANEAMIENTO.

Se describe en el plano II.02.2 - Esquema general de red de aguas fecales.
Se describe en el plano II.02.3 - Esquema general de red de aguas pluviales.

La única actuación prevista residencial en el presente Plan General corresponde al Sector de Santa Lutzi, ámbito en el que se prevé la construcción de 18 nuevas viviendas. La demanda mínima referida al colector de fecales para dicho ámbito es de 150 mm según las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

La capacidad de evacuación del colector situado al oeste del ámbito proporciona una capacidad de vertido de 420 viviendas, por lo que dicho colector es suficiente para resolver los vertidos de las nuevas viviendas del casco.

Las redes de saneamiento de los nuevos ámbitos de urbanización, tanto residenciales como de actividades económicas, se diseñarán como redes separativas, es decir, redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales. Su trazado, en cualquiera de los casos, deberá ir por espacios públicos no edificables y con acceso libre permanente.

Serán objeto de cada proyecto de urbanización, el diseño de las conducciones e instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas de saneamiento, tanto fecales como pluviales, así como las conexiones necesarias de las nuevas redes con las redes generales o redes existentes, en función de las necesidades previstas en cada ámbito, así como en el desarrollo urbanístico de la zona de actuación y de las características que presente la red a la que se pretenda desaguar.

Las nuevas actuaciones asegurarán que las incorporaciones realizadas al medio receptor, ya sea colector existente o cauce, en el caso de la red de pluviales, cumplen los parámetros de vertido exigidos, así como asegurar que no se sobrepasa en ningún momento la capacidad de desagüe del medio receptor, realizando en cada caso particular las modificaciones y mejoras necesarias para lograr un correcto funcionamiento de las mismas.

En los proyectos de urbanización, viales, edificios, etc., en los que se vean afectadas redes de saneamiento existentes, será responsabilidad del promotor, la reposición y desvío en su caso, de dichos servicios, manteniendo en funcionamiento el servicio en todo momento y garantizando las condiciones finales de funcionamiento.

II.8.8.3.- LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se describe en el plano II.02.5 - Esquema general de red eléctrica.

Los futuros ámbitos urbanísticos residencial e industriales (estos ya ordenados urbanísticamente) se suministrarán de energía eléctrica mediante las líneas de 13.200 voltios (media tensión) existentes en el término municipal. Teniendo en cuenta que en la zona del casco se ha ejecutado recientemente un nuevo centro de transformación, la red existente proporciona capacidad suficiente para el desarrollo residencial previsto en Santa Lutzi.

En los ámbitos de actividades económicas de Herribaso y Arcelor 1 y debido a la superior potencia demandada, se instalarán los centros de transformación ya previstos en el proyecto de urbanización aprobado o se seguirán las determinaciones de la empresa suministradora. En estas zonas el suministro a los clientes podrá ser en baja (380 voltios) o media tensión (13.200 voltios), estableciéndose el criterio según demanda del consumidor.

Las acometidas desde la red actual a los Centros de Transformación se realizarán siempre mediante canalización subterránea con tuberías de polietileno de doble pared y 160 mm de diámetro embebidas en hormigón.

Tanto en las zonas residenciales como en las industriales la distribución en baja, o media tensión en su caso, se realizará asimismo en canalización subterránea con tuberías de polietileno de doble pared de 160 mm. de diámetro embebidas en hormigón donde así se requiera y arquetas normalizadas por la compañía suministradora (Iberdrola).

Los programas de actuación urbanizadora de las correspondientes actuaciones integradas contemplarán la concreción de la red.

II.8.8.4.- LA RED DE GAS.

Se describe en el plano II.02.4 - Esquema general de la red de gas.

La distribución de gas a los nuevos ámbitos urbanísticos residenciales se realizará desde la red existente de distribución con tuberías de polietileno de media densidad no sobrepasándose los 100 mm de diámetro. Esta distribución se realizará en media presión B.

El suministro de los ámbitos urbanísticos industriales se desarrollará según determinaciones del proyecto de urbanización aprobado y de las indicaciones de la compañía suministradora.

El diámetro mínimo en la red de distribución será de 63 mm, pudiéndose utilizar tubería de 32 mm de diámetro para las acometidas.

II.8.8.5.- LA RED DE TELEFONÍA.

Se describe en los planos II.02.6 - Esquema general de la red de telefonía.

La distribución de telecomunicaciones a los ámbitos urbanísticos tanto residenciales como industriales se realizará siempre mediante canalización subterránea.

Se proyecta ampliar la red de telecomunicaciones existente en el municipio, con una línea de fibra óptica que una la zona de la vega de Ihurre, con conexión en el límite de Beasain, con el casco, de tal forma que pueda dotarse de los servicios telemáticos, voz y datos precisos a toda la zona de Herrigune.

Las nuevas redes consistirán en tuberías de polietileno de media densidad y 125 mm de diámetro en el caso de Euskaltel, y tuberías de PVC y 110 mm en el caso de Telefónica, por los que discurrirán las líneas de voz y datos.

Las canalizaciones de ambas compañías podrán discurrir por la misma zanja, en la que los tubos irán embebidos en hormigón. Las compañías podrán compartir la zanja, no pudiendo hacerlo con las arquetas, que serán del tipo HF para Euskaltel y de los tipos HF y DF para Telefónica, y de diversos modelos para las posibles cámaras de Telefónica. Las arquetas y cámaras podrán ser prefabricadas o ejecutadas in situ. Las canalizaciones generales no superarán, salvo en contadas excepciones, los cuatro tubos por compañía

Desde estas redes generales se acometerán por parte de las compañías operadoras a las arquetas de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones), que serán del tipo HF, y que se situarán en los límites de parcela, acometiéndose al interior de ésta con ocho tuberías de 63 mm de diámetro.

Se colocará una arqueta de ICT por cada edificio, tanto residencial como industrial.

II.9.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

II.9.1.- INTRODUCCIÓN

Las propuestas de zonificación global descritas expresan la ordenación física del territorio municipal y la regulación en el mismo de la implantación de los usos globales.

El presente plan contiene paralelamente las determinaciones precisas para posibilitar su desarrollo y ejecución. Entre ellas, merecen especial atención las propuestas referidas a las diversas cuestiones que se citan a continuación:

* Clasificación del suelo.

* Asignación y distribución de la edificabilidad.

* Criterios referidos a la determinación de la ordenación pormenorizada.

* Criterios referidos a la ejecución del planeamiento.

No obstante, las previsiones de ordenación propiamente dichas, establecidas en este Plan General de Ordenación Urbana, han de ser complementadas en determinados casos mediante aquellas otras que resulten necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución: redacción y tramitación de planeamiento pormenorizado, programas de actuación urbanizadora y proyectos específicos de gestión, de acuerdo con las determinaciones que se hacen expresas en el propio documento o incluso con aquellas que dimanan de la legislación vigente en la materia. Asimismo otras determinaciones serán objeto de las correspondientes ordenanzas municipales.

Además, previamente a la exposición de las propuestas planteadas a ese respecto, también requieren algún que otro comentario otras cuestiones como son: la delimitación del conjunto de los suelos urbanos y urbanizables del municipio en Ámbitos Urbanísticos y la cuestión de la coordinación del planeamiento con los municipios limítrofes.

II.9.2.- LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Las Normas Subsidiarias precedentes ya utilizaban la técnica de identificar en el conjunto del suelo urbano y urbanizable ámbitos urbanísticos con el fin de procurar una clara y sistemática expresión de su contenido.

En el presente documento se utiliza también esta práctica de delimitar ámbitos territoriales autónomos objeto de un tratamiento urbanístico diferenciado, distinguido en atención a la consideración conjunta de los criterios que el propio Plan General plantea en cada caso en cuanto a las siguientes cuestiones:

* Consolidación o no del régimen urbanístico preexistente.
* Clasificación urbanística de los terrenos afectados.
* Propuestas de ordenación estructural y calificación global de dichos terrenos.
* Propuestas de ordenación pormenorizada.
* Previsiones de desarrollo y ejecución de las propuestas que se planteen.

El presente documento sin embargo establece una concreción nueva de esos ámbitos y de su identificación. Los ámbitos así delimitados son 27 y se identifican en el plano II.01.4 asignándoles asimismo un topónimo de referencia. Su relación y superficie se describe en los cuadros de características de la ordenación.

La distinción de los Ámbitos Urbanísticos permite a los efectos prácticos la regulación de Normas Urbanísticas Particulares homogéneas de aplicación en cada uno de ellos.

II.9.3.- COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES

Con carácter general, y sin perjuicio de matices de orden diverso contemplados en la legislación urbanística, el conjunto de terrenos integrados en un mismo término municipal constituye el ámbito de un Plan General de Ordenación Urbana, sin que los efectos derivados de su aprobación -ejecutividad, obligatoriedad, etc.- puedan extenderse a otros municipios.

Ahora bien, la propia realidad del territorio, en cuanto que un todo continuo, resulta en muchos casos difícil de sujetar y encasillar en algo, en ocasiones, tan rígido y cerrado como las fronteras administrativas de un municipio u otro.

De ahí la importancia de los instrumentos de ordenación del territorio y en particular de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes Territoriales Parciales, cuyas decisiones y propuestas transcienden a esas fronteras municipales.

Así, sin perjuicio de la preceptiva adecuación a las propuestas contenidas en los instrumentos vigentes en dichas materias, tanto la determinación de la ordenación urbanística de los bordes de los términos municipales como la ejecución de las previsiones correspondientes requiere actitudes de coordinación y colaboración por parte de las diversas Corporaciones municipales afectadas en cada caso.

En esta ocasión, los terrenos integrados en el término municipal de Olaberria constituyen el marco de referencia de este proyecto, sin que, como se ha indicado, los efectos derivados de su aprobación puedan extenderse más allá del mismo.

Ahora bien, su colindancia con diversos municipios y, especialmente, con Beasain, Idiazabal y Lazkao requiere una actitud de coordinación con sus planeamientos, fundamentalmente en temas de accesibilidad e infraestructuras.

En cualquier caso, se advierte que no se detectan conflictos específicos en relación con esta materia.

En este sentido, el Plan General incorpora las soluciones adoptadas en materia de comunicaciones viarias como se observa en el plano II.1.1 que identifica la estructura orgánica del territorio.

Las soluciones propuestas en general se integran en la ordenación del continuo territorial y no presuponen obligación alguna para los municipios colindantes, a los que de acuerdo con la legislación del suelo vigente se remitió en su día el Avance de planeamiento redactado a los efectos de su conocimiento. Tampoco se hipotecan soluciones alternativas que puedan resultar de una visión global.

II.9.4.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, este Plan General ha de clasificar la totalidad de los terrenos del municipio, integrándolos en alguna de las clases de suelo diferenciadas en aquella: urbano, urbanizable y no urbanizable.

En el caso de este Plan General, el cumplimiento de ese mandato se adecúa a los criterios siguientes:

II.9.4.1.- SUELO URBANO.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la referida Ley, concretamente en su artículo 11, para su consideración como tal.

Además, de conformidad con lo dispuesto en ese mismo artículo, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

A.- Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo “11.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Se entiende que tienen esa condición los suelos urbanos que:

a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad ponderada autorizada en las mismas.

   Por su parte, toda previsión de incremento de la edificabilidad ponderada conlleva la clasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

b) O bien son construibles y no están construidos, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.

c) O bien son construibles y no están construidos y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente.

   En concreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo “195.1”, dicho coste no puede exceder del 5 % del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la correspondiente licencia municipal.

d) O bien no son construibles y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

e) O bien no son construibles y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

Sin perjuicio de que la misma pueda ser efectuada en el propio planeamiento urbanístico, se remite la definitiva concreción de esa condición de suelo urbano consolidado al momento de la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Dicho momento se corresponde concretamente con el de la citada fase de ejecución, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del referido proyecto de edificación.

Incluso en los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente contenida en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

En todo caso, tanto se contenga la misma en el Plan General como en el planeamiento pormenorizado, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

B.- Suelo urbano no consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo “11.3.b” de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Dentro de ella se diferencian las dos subcategorías de suelos siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada.

   Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo “11.3.b.1” de la citada Ley, a los efectos de la ejecución de la ordenación prevista en ellos se integran en ámbitos de actuación integrada, o se adscriben a los mismos.

   Tienen esa condición los terrenos clasificados y categorizados de esa manera bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

   Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo “11.3.b.2” de la citada Ley. Así, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategorías anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

Eso sí, siempre que el uso preexistente y el previsto a futuro sea el mismo, la existencia del citado incremento de edificabilidad ponderada se entenderá condicionada a la existencia de un incremento de edificabilidad urbanística. A su vez, en el supuesto de cambio de uso, se estará a lo que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los correspondientes usos.

Tienen esa condición los terrenos que deban ser considerados como tales en atención a la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Dicha evaluación será realizada en la indicada fase de ejecución, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del referido proyecto de edificación.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente contenida en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

En todo caso, tanto se contenga la misma en el Plan General como en el planeamiento pormenorizado, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

En el plano “II.01.3” de este Plan se delimitan los terrenos clasificados como tal suelo urbano. Su superficie total aproximada es de 788.455 m². Representan, aproximadamente, el 11,29 % de la superficie total del término municipal de Olaberria.

Además, en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) delimitados en este mismo Plan se exponen en cada caso las consiguientes previsiones de clasificación urbanística de los terrenos integrados en los mismos.

II.9.4.2.- SUELO URBANIZABLE

Un total de 65.099 m² se clasifican como suelo urbanizable sectorizado. Su propia previsión responde a los criterios establecidos en, entre otros, el artículo 14 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

En el plano “II.01.3” del documento se delimitan los terrenos clasificados como tal suelo urbanizable. Su superficie total aproximada representa tan sólo, aproximadamente, el 0,93% de la superficie total del término municipal de Olaberria.

Además, en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) delimitados en este mismo Plan se exponen en cada caso las consiguientes previsiones de clasificación urbanística de los terrenos integrados en los mismos.

II.9.4.3.- SUELO NO URBANIZABLE

Un total de 6.129.422 m² se clasifican como suelo no urbanizable.

En el plano "II.1.3" del Plan se delimitan los terrenos clasificados como tal suelo no urbanizable. Representan, aproximadamente, el 87,78% de la superficie total del término municipal de Olaberria.

II.9.5.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución de la ordenación urbanística constituye un proceso complejo, integrado por fases y componentes de naturaleza y alcance diversos.

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la citada ejecución es el resultado de una serie de decisiones y actuaciones definidas y/o materializadas en fases diferenciadas como las siguientes: el propio planeamiento urbanístico; el momento y contexto conformado por el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que resulte necesario; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación; la ejecución material tanto de la urbanización como de la edificación; etc.

En este momento, este Plan General incluye a ese respecto y entre otras previsiones como las que se exponen a continuación, sustentadas en premisas como las que también se indican. En concreto:

1.- Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación estructural.

Se trata de un conjunto de previsiones que tienen, entre otras, la finalidad de determinar:

A.- La secuencia y la estrategia de ejecución de los desarrollos planteados, en particular de los sujetos a actuaciones integradas, con la consiguiente determinación del orden de prioridades de dicha ejecución, y de los requisitos condicionadores de la misma.

B.- En estrecha relación con lo anterior, la secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluida su adscripción o inclusión, en su caso, en los correspondientes ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención e, incluso y en su caso, ejecución y abono de las obras.

C.- Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

2.- Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Se trata de un conjunto de previsiones cuya atención está centrada en los terrenos clasificados como suelo urbano, y en un único caso en suelo urbanizable, cuya ordenación pormenorizada se define en este mismo Plan General. En concreto, esas previsiones tienen, entre otros, los fines siguientes:

A.- La delimitación de los ámbitos de ejecución mediante actuaciones integradas, conformados tanto por terrenos incluidos en ellos como por, en su caso, otros adscritos a los mismos, a los efectos de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

Este Plan delimita ese tipo de ámbitos afectando a terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada.

Dichas previsiones se exponen en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, y se grafían en los planos de este mismo Plan General.

B.- La identificación de los terrenos y parcelas clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada objeto de actuaciones de dotación.

C.- La identificación de los solares y parcelas clasificados como suelo urbano consolidado objeto de actuaciones aisladas.

D.- La determinación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos, para su aplicación en todos aquellos supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, han de entenderse operativos, sin perjuicio de su actualización ya en los posteriores programas de actuación urbanizadora ya en los proyectos de equidistribución. Estos coeficientes se proponen en atención al mercado del suelo, a los precios máximos previstos y a las expectativas que se esperan de la ejecución del Plan.

Por su parte, tratándose de suelos urbanos y urbanizables cuya ordenación pormenorizada ha de ser definida en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, ese tipo de previsiones deberán ser fijadas por dicho planeamiento pormenorizado.

A su vez, la delimitación de las unidades de ejecución y la determinación del correspondiente sistema de actuación de cada una de ellas se ajustarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se consideren oportunas, se estima conveniente la determinación de esas previsiones bien en los Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que deba procederse a su formulación, bien mediante el procedimiento autónomo regulado con ese fin en la legislación vigente.

3.- La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística y, en concreto, a los efectos de su distribución y adjudicación.

Con independencia de su determinación bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación establecida en el mismo, la regulación de la edificabilidad a los efectos de su distribución y adjudicación se aborda a partir de, entre otras, las siguientes premisas terminológicas:

A.- <u>Edificabilidad ponderada</u>.

Es equivalente a la edificabilidad homogeneizada o ponderada total prevista en un determinado ámbito urbanístico.

Es, en concreto, la edificabilidad resultante de la aplicación sobre la edificabilidad urbanística prevista en dicho ámbito de los correspondientes coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos previstos.

La determinación de los coeficientes de ponderación en el presente Plan General se realizan según la siguiente metodología:

La normativa básica de aplicación es la siguiente:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

Para el cálculo de los coeficientes reponderación se han tenido en consideración los siguientes valores:

- Valor de venta:	- Viviendas:	1.709 €/m²
	- Garajes:	625 €/m²
	- Terciario:	850 €/m²
- Valor de construcción:	- Viviendas:	650 €/m² x 1,28 = 832 €m²
	- Garajes:	320 €/m² x 1,28 = 409,60 €m²
	- Terciario:	300 €/m² x 1,28 = 384 €m²

El valor de repercusión del suelo urbanizado se obtiene de la siguiente expresión
VRS = (Vv/K – Vc)

Siendo

K, el Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vv, Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Por lo tanto;

Valor residual del suelo urbanizado del uso residencial.

VRS = (1.709/1.4)-832 = 388,71 euros
Coeficiente de ponderación = 1,000

Valor residual del suelo urbanizado del uso de garaje.

VRS = (625/1.4)-409,60 = 36,82 euros
Coeficiente de ponderación = 0,10

Valor residual del suelo urbanizado del uso terciario.

VRS = (850/1.4)-384 = 223 euros

Coeficiente de ponderación = 0,57

Respecto a los ámbitos en los que el uso predominante es único, por ejemplo los ámbitos industriales, el coeficiente de ponderación inicial es 1, siendo los instrumentos de desarrollo, en su caso el Programa de Actuación Urbanizadora, los que determinen finalmente con mayor precisión dichos coeficientes.

En otras palabras, la edificabilidad ponderada, se corresponde con la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en dicho ámbito, expresada y/o reconvertida en términos homogeneizados o económicos.

Sin perjuicio de las salvedades que se estimen oportunas, procede su determinación en el proyecto de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución.

Algunas de esas salvedades son o pueden ser, en concreto, las dos que se exponen a continuación.

La primera de ellas conlleva su determinación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su caso, o incluso en el propio planeamiento urbanístico, siempre que se estime oportuno.

La segunda de ellas incide en los suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada en los que no proceda la delimitación de una unidad de ejecución ni, por lo tanto, la formulación de proyecto de equidistribución alguno. En esos casos, procede la determinación de dicha edificabilidad en el propio proyecto de edificación y/o complementariamente al mismo.

B.- Edificabilidad media.

Se corresponde con la edificabilidad resultante de la división entre, por un lado, la edificabilidad ponderada de un ámbito determinado y, por otro, la superficie computable del mismo.

Se procederá a su determinación en el mismo momento y documento en el que se fije la edificabilidad ponderada.

4.- Los ámbitos de ejecución urbanística. Criterios de identificación y delimitación de los mismos.

Esos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente.

En concreto, están conformados en cada caso por el conjunto de los terrenos asociados a cada una de las modalidades o tipos de actuación regulados en dicha legislación, que diferencia, en concreto, los cuatro siguientes: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En lo que se refiere a la ejecución de las previsiones incluidas tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, la delimitación de los ámbitos asociados a cada una de esas modalidades de actuación, y, en particular, de las tres primeras mencionadas así como de, en su caso, las correspondientes unidades de

ejecución, se adecuará a, entre otras y además de a las expuestas en el anterior apartado "1", las premisas que se exponen a continuación:

A.- Dichos ámbitos se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, los adscritos a los mismos.

B.- Se entenderán incluidos y/o adscritos a esos ámbitos el conjunto de los terrenos vinculados al desarrollo urbanístico planteado en los mismos, con independencia de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos.

C.- En consonancia con lo anterior, se considerarán incluidos y/o adscritos a dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a dichos desarrollo, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.

D.- Precisamente por ello, se entenderán incluidos y/o adscritos a dichos ámbitos la totalidad de los terrenos necesarios para dar respuesta a los estándares de dotaciones generales y locales que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, deban ordenarse en el contexto del correspondiente desarrollo urbanístico.

E.- En la medida en que la consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, lo justifique, los citados ámbitos podrán ser físicamente continuos o discontinuos.

Tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos podrán conformarse mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos.

Por su parte, tratándose de terrenos urbanizables, los referidos ámbitos se conformarán mediante la inclusión de los mismos de los terrenos espacialmente continuos y la adscripción a los anteriores de los discontinuos.

F.- Se han de entender asociados al correspondiente ámbito de ejecución el conjunto de los terrenos vinculados al desarrollo urbanístico planteado en él a los efectos de dar respuesta al estándar de vegetación regulado en la legislación vigente, con independencia de la continuidad o discontinuidad espacial de los mismos.

Ese mismo será el criterio de intervención en relación con cualesquiera otras dotaciones generales y locales vinculadas al desarrollo planteado, siempre que se estime conveniente su aplicación.

G.- En aplicación de los criterios anteriores, los ámbitos de ejecución podrán estar conformados por una suma de realidades diversas entre las que cabría citar:

* Ámbitos espacialmente continuos o discontinuos claramente delimitados.

* Terrenos y/o espacios singulares continuos o discontinuos o incluso de naturaleza lineal, situados tanto sobre rasante como bajo rasante, vinculados a dotaciones

como pueden ser la vegetación, determinadas infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, telecomunicación, …).

* Terrenos cuya identificación en el momento de la adopción de las decisiones de ejecución mediante alguna de las cuatro mencionadas modalidades de actuación puede realizarse de forma tanto gráfica (con el consiguiente reflejo de los mismos en los planos elaborados en ese momento) como literaria.

5.- Los deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquellos y de éstas.

A los efectos de la determinación tanto de los deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

En ese contexto, y en consonancia con lo indicado en el apartado anterior, se considerará a todos los efectos que tanto aquellos deberes como estas cargas serán los previstos y/o resultantes en el conjunto del correspondiente ámbito de ejecución, identificado y/o delimitado de conformidad con los criterios expuestos en el citado apartado.

6.- Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos.

Las previsiones anteriores se complementan con los criterios de elaboración de los proyectos necesarios para la determinación y ejecución de las obras de urbanización proyectadas, en particular en lo referente a la delimitación de los ámbitos afectados por los mismos, y a la identificación del tipo de proyecto a elaborar y promover con esa finalidad.

Los tipos de proyectos a promover con ese fin son concretamente los siguientes:

A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C.- Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

II.10.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA POR ÁMBITOS.

II.10.1.- EL NÚCLEO URBANO DE OLABERRIA. LA ZONA DE HERRIGUNE

El núcleo de Olaberria en la zona de Herrigune, aún no siendo el que más población tiene sí es el de mayor extensión.

Se desarrolla en una zona alta del territorio en la divisoria entre las cuencas del río Oria y la de la regata de Sustraitz.

Se desarrolla entre las cotas 295 y 325.

El Plan General consolida el modelo urbano existente, planteando la recualificación del núcleo desde la optimización del recurso territorial.

De esta manera se consolidan las edificaciones, usos y tipologías existentes, definiéndose operaciones puntuales de aumento de edificabilidad en algunas parcelas, que habiendo sido urbanizadas aún no han sido construidas.

Se mantiene el desarrollo urbano previsto en la zona noroeste de Belakasoro, desarrollo previsto en las Normas Subsidiarias anteriores, pero que por diversas causas no llegó a materializarse.

Por otra parte se redefine la zona situada entre Bikarioetxe y la casa Etxeberri, aumentándose la edificabilidad prevista anteriormente, si bien el número de viviendas no se modifica.

Justo encima de este ámbito, casa Etxeberri, se plantea una actuación de dotación a fin de sustituir el edificio situado en una zona predominante de la plaza, por un bloque de seis viviendas.

Igualmente el ámbito situado al norte de la Iglesia, se ve transformado en 4 actuaciones de dotación con la finalidad de rentabilizar el escaso suelo urbano no edificado.

Para terminar se plantea la clasificación de un sector de suelo urbanizable en Santa Lutzi, con capacidad para 18 viviendas, de tal forma que con el conjunto de las previsiones señaladas se colmate la necesidad de oferta residencial para los próximos 8 años.

La diversificación en el territorio de las dotaciones de equipamiento encuentra asimismo respuesta en el Plan General que procura, manteniendo las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias, disponer una parcela para un desarrollo escolar en Herrigune.

II.10.1.1.- LA DELIMITACION DE AMBITOS

AMBITO URBANISTICO 1. HERRIGUNE

Actuación Aislada 1.1 Galarregi
Actuación Aislada 1.2 Eskola
Actuación Aislada 1.3 Kaiola Etxea
Actuación de Dotación 1.1 Elizondo 1
Actuación de Dotación 1.2 Elizondo 2

Actuación de Dotación 1.3 Elizondo 3
Actuación de Dotación 1.4 Elizondo 4
Actuación de Dotación 1.5 Etxeberri

AMBITO URBANISTICO 2. ETXEBERRIPE

AMBITO URBANISTICO 3. BELAKASORO BERRI

AMBITO URBANISTICO 5. SANTA LUTZI

II.10.1.2.- EDIFICABILIDAD FISICA

Tal como se determina en los puntos 1 y 4 del artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo del País Vasco, En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física deberá ser superior a 0,25 m²(t)/m² e inferior a 2,3 m²(t)/m².

En la zona de Herrigune, únicamente los ámbitos urbanísticos 2 Etxeberripe, 3 Belakasoro y 5 Santa Lutzi se realizarán mediante actuaciones integradas.

La edificabilidad física de los ámbitos señalados, según la definición establecida en el artículo 35 de la referida Ley del Suelo, es respectivamente de 1.960 m², 2.100 m² y 4.448 m².

Dado que las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales son de 2.414 m², 6.346 m² y 4.201 m², las edificabilidades físicas resultantes son: 0,81 m²(t)/m², 0,33 m²(t)/m² y 1,05 m²(t)/m², por lo que se adaptan a los requerimientos legales.

II.10.2.- EL NÚCLEO URBANO DE IHURRE

Tal como reiteradamente se ha comentado en el presente documento, el barrio de Ihurre posee, por el momento la particularidad de tratarse de un ámbito privado, perteneciente a un único propietario que es la empresa Arcelor Mittal, antiguamente Jose María Aristrain.

Esta peculiaridad, así como su situación expuesta a la contaminación acústica procedente tanto de la N1, como de la propia empresa que lo creó, han propiciado que en esta zona no se haya previsto ninguna actuación a excepción de la previsión de un nuevo vial que elimine los tráficos del interior del barrio.

II.10.3.- LA ZONA DE LA VEGA

En la zona de la vega, tal como se ha comentado anteriormente se desarrollan una serie de actividades económicas, en su mayor parte ya desarrolladas, cuya regulación se remite en gran medida a los planeamientos anteriores.

Aún con todo existen una serie de ámbitos en los que se plantean actuaciones aisladas, de dotación e integradas, consolidándose el resto de áreas.

De esta manera, las áreas de suelo urbano que se consolidan en primera instancia son las siguientes:

Area 7. Ibaiondo
Area 9. Basozabal
Area 12. Iñausti
Area 13. Nissan
Area 16. Aldanondo
Area 19. Kooperativa
Area 20. Laulagun
Area 21. Carrefur
Area 23. Karobi
Area 24. Altune
Area 27. Igerilekuak

Por otra parte los siguientes ámbitos urbanísticos presentan actuaciones en suelos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada o poseen actuaciones aisladas:

Area 8. Olaondo
- A.I. 8.1
- A.D. 8.1
- A.D. 8.2

Area 10. Arcelor
- A.D. 10.1
- A.D. 10.2

Area 11. Iturralde
- A.I. 11.1

Area 14. Hornitegia
- A.D. 14.1

Area 15. Praxair
- A.A. 15.1
- A.A. 15.2

Area 17. Vicuña
- A.A. 17.1

Area 18. LDL
- A.A. 18.1

Area 22. Karobi Azpia
- A.D.22.1
- A.D. 22.2
- A.D. 22.3

Area 25. Arcelor 1
- A.I. 25.1

Sector 26. Herribaso
- A.I. 26.1

II.11.- EL CATÁLOGO.

El Catálogo se realiza de conformidad tanto con la legislación del suelo vigente como con la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco y la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994.

Como resultado del proceso previo de información, de los informes sectoriales recabados y del trabajo de campo realizado, se ha elaborado el Catálogo del Plan General, como instrumento de carácter urbanístico complementario de los mecanismos establecidos en la legislación sectorial vigente en la materia, al que se incorporan aquellos elementos o entornos de interés cultural y naturalístico del municipio.

En el catálogo del documento se relacionan así los edificios y elementos del patrimonio arquitectónico, arqueológico e histórico catalogados y se concreta la correspondiente normativa específica de aplicación que se recoge en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

La relación establecida ha sido elaborada a partir de la información y los datos contenidos en los inventarios existentes, en los Decretos de aplicación en la materia cuyo objeto territorial es Olaberria y en el trabajo de información elaborado por Arkeolan sobre el patrimonio edificado del municipio.

Se han tenido en cuenta especialmente los informes emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y por la Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco.

De acuerdo con todo ello, en la realización del Catálogo se han considerado cuatro tipologías de edificios o zonas objeto de algún tipo de protección:

1.- Elementos arquitectónicos y arqueológicos sujetos a un nivel de conservación básica.
2.- Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación tipológica/ambiental.
3.- Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación local.
4.- Ámbitos y elementos sometidos al régimen de presunción arqueológica.

Las intervenciones a realizar en los tres primeros supuestos para cada nivel de protección se ajustarán a lo dispuesto, entre otros, en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Las intervenciones en los inmuebles y elementos correspondientes a la cuarta tipología quedarán sujetas al régimen establecido tanto en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, al igual que los correspondientes a la primera tipología de carácter arqueológico, como en la Resolución por la que se emite su Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica.

En cualquier caso, los elementos y edificaciones arquitectónicos y arqueológicos recogidos en este Catálogo quedarán sujetos al régimen establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, así como en las disposiciones específicas que referidas a los mismos hayan sido promulgadas o puedan serlo en el futuro, y en este mismo proyecto. Eso sí, la normativa de protección, por razones arqueológicas, de las áreas y los elementos sujetos al régimen de presunción arqueológica incluidos en la relación integrada en este Catálogo será la que se defina en el contexto del expediente sectorial

correspondiente. Esos bienes y elementos se incluyen en este documento a efectos meramente informativos, no estando sujetos al régimen normativo establecido en el mismo.

Los elementos catalogados se identifican tanto en el plano II.3.1 del presente documento como en el propio Catálogo, en cuya memoria se precisan algunos aspectos adicionales.

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACION DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS.

La vigente legislación urbanística establece la necesidad de incorporar a los Planes Generales un Estudio de Viabilidad Económico-Financiero, documento que se contiene en el Plan y al que nos remitimos aquí.

Por otra parte la legislación vigente establece la necesidad de concretar una estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo, como base tanto para la concreción de la ordenación como para la resolución de los conflictos, estableciendo a partir de ésta las prioridades fundamentales, así como las pautas para la programación de las actuaciones previstas por el Plan.

En consecuencia, es en las Normas Urbanísticas Generales así como en cada una de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados donde se plantean los plazos a los que se deben someter la gestión y ejecución de las propuestas.

Completarán la programación las determinaciones que, de acuerdo con aquellos plazos, se contengan en los programas de actuación urbanizadora de cada una de las actuaciones integradas identificadas y propuestas.

Dada la reducida dimensión de las actuaciones previstas, así como su condición de solares o ámbitos de dotación en la mayor parte de los casos, se plantea que todos los desarrollos previstos puedan llevarse a cabo en una primera fase coincidente con el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, dejándose para el segundo cuatrienio del plan el desarrollo del sector de Santa Lutzi.

Esta programación responde a la propia eficacia de las previsiones del Plan así como a la concepción vigente del derecho de propiedad, estableciéndose en consecuencia en las Normas Urbanísticas los plazos correspondientes para la ejecución.

Donostia, Noviembre 2013

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

Pedro Izaskun - Arquitecto

Miguel A. Irazabalbeitia - Arquitecto

Asesoría Jurídica

Idoia Arevalo

IV.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.

Se presentan a continuación tres cuadros resumen de la ordenación propuesta que pretenden completar la lectura de la propuesta del Plan General:

1.- Identificación de los Ámbitos Urbanísticos

AMBITO URBANISTICO 1. HERRIGUNE
AMBITO URBANISTICO 2. ETXEBERRIPE
AMBITO URBANISTICO 3. BELAKASORO BERRI
AMBITO URBANISTICO 4. IHURRE
AMBITO URBANISTICO 5. SANTA LUTZI
AMBITO URBANISTICO 6. ESKOLA ZAHARRA
AMBITO URBANISTICO 7. IBAIONDO
AMBITO URBANISTICO 8. OLAONDO
AMBITO URBANISTICO 9. BASOZABAL
AMBITO URBANISTICO 10. ARCELOR
AMBITO URBANISTICO 11. ITURRALDE
AMBITO URBANISTICO 12. IÑAUSTI
AMBITO URBANISTICO 13. NISSAN
AMBITO URBANISTICO 14. HORNITEGIA
AMBITO URBANISTICO 15. PRAXAIR
AMBITO URBANISTICO 16. ALDANONDO
AMBITO URBANISTICO 17. VICUÑA
AMBITO URBANISTICO 18. LDL
AMBITO URBANISTICO 19. KOOPERATIVA
AMBITO URBANISTICO 20. LAULAGUN
AMBITO URBANISTICO 21. CARREFUR
AMBITO URBANISTICO 22. KAROBI AZPIA
AMBITO URBANISTICO 23. KAROBI
AMBITO URBANISTICO 24. ALTUNE
AMBITO URBANISTICO 25. ARCELOR 1
AMBITO URBANISTICO 26. HERRIBASO
AMBITO URBANISTICO 27. IGERILEKUAK

2.- Clasificación del suelo

SUELO URBANO	**788.455 m²**
SUELO URBANIZABLE	**65.099 m²**
SUELO NO URBANIZABLE	**6.129.422 m²**
TERMINO MUNICIPAL	**6.982.976 m²**

3.- Zonificación global

			ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS	ZONAS RURALES					S.G. COMUNICACIONES VIARIAS		S.G. ESPACIOS LIBRES		S.G. EQUIP.	S.G. INFR. SERVICIOS	S.G. EQUIP.EN SNU	TOTAL
			A.10	A.20	B.10	D.10	D.20	D.30	D.40	D.50	E.10	E.20	F.10	F.20	G.	H.10	I.10	
		Nº viviendas NUEVAS	Edif. Abierta	Edif. Aislada	Act. Economicas	Especial protección	Protección aguas superficieales	Agroganadera y campiña	Forestal	Mejora ambiental	Motorizadas	No motorizadas	Espacios libres	Cauces Fluviales	Equip.			
A.U.01	HERRIGUNE	42	1.881	102.014							1.315		13.256		4.690			123.156
A.U.02	ETXEBERRIPE	12	2.414															2.414
A.U.03	BELAKASORO BERRI	8		6.346														6.346
A.U.04	IHURRE		37.633									1.492	15.262					54.387
A.U.05	SANTA LUTZI	18	5.004															5.004
A.U.06	ESKOLA ZAHARRA	5		4.557														4.557
A.U.07	IBAIONDO				11.506						1.009	359		854				13.728
A.U.08	OLAONDO				16.093							916						17.009
A.U.09	BASOZABAL				10.511									1.116				11.627
A.U.10	ARCELOR				114.183									4.948				119.131
A.U.11	ITURRALDE				8.130									1.433				9.563
A.U.12	IÑAUSTI				8.692									2.853				11.545
A.U.13	NISSAN				3.945									2.111				6.056
A.U.14	HORNITEGIA				10.801							679						11.480
A.U.15	PRAXAIR				27.141							1.203				3.913		32.257
A.U.16	ALDANONDO				7.509													7.509
A.U.17	VICUÑA				8.729													8.729
A.U.18	LIDL				9.017													9.017
A.U.19	KOOPERATIBA				7.631													7.631
A.U.20	LAULAGUN				9.667													9.667
A.U.21	CARREFUR				27.941								4.832					32.773
A.U.22	KAROBI AZPIA				26.476													26.476
A.U.23	KAROBI				33.238													33.238
A.U.24	ALTUNE				87.500							1.438						88.938
A.U.25	ARCELOR 1				42.012													42.012
A.U.26	HERRIBASO				60.095													60.095
A.U.27	IGERILEKUAK														13.431			13.431
	N1-VEGA										85.450							85.450
	RIO													328				328
	SUELO NO URBANIZABLE					665.754	157.324	2.177.508	2.605.988	187.174	129.419	5.227	42.257		15.870	1.183	141.718	6.129.422
	TOTAL EN TERMINO MUNICIPAL	85	46.932	112.917	530.817	665.754	157.324	2.177.508	2.605.988	187.174	217.193	11.314	75.607	13.643	33.991	5.096	141.718	6.982.976
	% DE TERMINO MUNICIPAL		0,67%	1,62%	7,60%	9,53%	2,25%	31,18%	37,32%	2,68%	3,11%	0,16%	1,08%	0,20%	0,49%	0,07%	2,03%	100.00%

4.- Matriz de Usos del Suelo

MATRIZ PARA LA ORDENACION DEL MEDIO FISICO
INGURUNE FISIKOAREN ANTOLAMENDU-MATRIZEA

1. PROPICIADO - EGOKIA
2. ADMISIBLE - ONARGARRIA
3. PROHIBIDO - DEBEKATUA
*. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
GARAPEN PLANGINTZA
( ) CONDICIONANTES BAJO RASANTE
USOS LIMITADOS
( ) USOS VIO EDIFICIOS EXISTENTES
* USOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL
* USOS REGULADOS POR NORMATIVA SECTORIAL

| CONDICIONANTES SUPERPUESTOS / BALDINTZALE GAINJARRIAK | CATEGORIAS DE ORDENACION / ANTOLAMENDU - KATEGORIAK | | |

ANEJO 1

ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA DE RATIFICACION DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLABERRIA

(Sesión Plenaria Municipal de 23 de mayo de 2013)

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

IDOIA AREBALO BENITO, OLABERRIKO UDALEKO IDAZKARI-KONTRUHARTZAILEA NAIZENEZ, zera

Z I U R T A T Z E N D U T

2013ko maiatzaren 23an egindako Ohiko Osoko Bilkurak, beste batzuen artean, honako erabaki hau hartu zuen:

" HAPO-ren idazketaren oinarri izango den Aurrerapen Dokumentuan jasota dauden Irizpide eta Helburuen berrespena.

2013ko apirilaren 24an Planeamenduzko Batzordea ospatu zen, bertan, Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aurrerapen dokumentuari zein Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari egindako iradokizun eta alternatibak aztertzen dituen txostena azaldu zelarik. Txosten hau, Soroa Arquitectos, S.L.P eta EKOS Estudios Ambientales, S.L.U. –k egindakoa da 2013ko apirilaren 18ko datarekin.

Aipatu txostenean aurkeztutako hamasei iradokizun eta alternatibak banan bana aztertzen dira eta aurrekoa ikusirik, Aurrerapen Dokumentuan zehaztutako Irizpide eta Helburuen onespena proposatzen da, zenbait zuzenketekin.

Aipatu txostena aztertu ondoren, HAPO-

IDOIA AREBALO BENITO, SECRETARIA-INTERVENTORA DEL AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

C E R T I F I C O

Que en Sesión Plenaria Ordinaria celebrada el 23 de mayo de 2013 se tomó, entre otros, el siguiente acuerdo:

" Ratificación de Criterios y Objetivos contenidos en el Documento del Avance que servirán de base para la redacción del PGOU.

Que el 24 de abril de 2013 se celebró la Comisión de Planeamiento en la que se expuso el informe relativo al estudio de las sugerencias realizadas y alternativas propuestas en el período de exposición al público del Documento del Avance y del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria, redactado conjuntamente por Soroa Arquitectos, S.L.P. y EKOS Estudios Ambientales, S.L.U., de fecha 18 de abril de 2013.

En el citado informe se analizan individualmente las dieciséis sugerencias y alternativas presentadas y visto lo anterior, se propone la ratificación de criterios y objetivos expuestos en el Documento del Avance, con ciertas correcciones.

Una vez analizado el citado informe,

San Joan Plaza . Tel.: 943 88 14 34 . –Tel. / Fax: 943 88 91 93. 20212 **OLABERRIA** (Gipuzkoa)
E-mail: olaberria@udal.gipuzkoa.net . www.olaberrikoudala.com . C.I.F.: P 2006200 F

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

ren idazketaren oinarri izango diren Irizpide eta Helburuak zeintzuk izango diren erabakitzea dagokio.

procede acordar cuales van a ser los Criterios y Objetivos a adoptar que servirán de base para la redacción del PGOU.

Bozketari hasiera ematen zaio, honako akordio honetara heltzen delarik:

Se procede a la votación tras la que se acuerda lo siguiente:

PRIMERO:Aurrerapen dokumentuan jasotako Irizpide eta Helburuak berresten dira Soroa Arquitectos, S.L.P eta EKOS Estudios Ambientales, S.L.U. –k elkarrekin 2013ko apirilaren 18an egindako txostenean adierazten diren zuzenketekin:

PRIMERO: Se acuerda la ratificación de los Criterios y Objetivos contenidos en el Documento del Avance con las siguientes correcciones recogidas en el informe redactado conjuntamente por Soroa Arquitectos, S.L.P. y EKOS Estudios Ambientales, S.L.U., de fecha 18 de abril de 2013:

1.- IIBEA-ren 5.2.9 ataleko erredakzioa aldatzea ondoren adierazten den bezala:

Hurrengo taulan, kontutan hartutako ingurumen-aldagarriak jasotzen dira eta hauen afekzioa deskribatzen da, ondoko tipifikazioa kontutan izanik:

- Negatiboa.
- Ez da afekzio maila aldatzen.
- Alternatiben artean ez du bereizten.

Taulak aipatu atalari atxikituz.

2.- IIBEA-ren 5.2.9.1 atalaren erredakzioa aldatu, "potentzialki kutsatutako gune"-ei dagokion lerroan ondoren adierazitako eran:

Ez da afekzio maila aldatzen

1.- Modificar la redacción del apartado 5.2.9 de la ECIA de la siguiente manera:

En la siguiente tabla, se recogen las variables ambientales consideradas y se describe la afección, teniendo en cuenta la siguiente tipificación:

• Negativo.

• No varía el nivel de afección.

• No discrimina entre las alternativas.

Y ajustando las tablas de dicho apartado.

2.- Modificar la redacción del apartado 5.2.9.1 de la ECIA en la fila correspondiente a "emplazamientos potencialmente contaminados" de la siguiente manera:

No varía el nivel de afección

San Joan Plaza . Tel.: 943 88 14 34 . –Tel. / Fax: 943 88 91 93. 20212 **OLABERRIA** (Gipuzkoa) 2
E-mail: olaberria@udal.gipuzkoa.net . www.olaberrikoudala.com . C.I.F.: P 2006200 F

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Tiro platoko jarduerak bere hondakinen kudeaketa zein lur mugimenduen kasuetan zoruaren kontrola inplikatzen du. Hori dela eta, kokapena mantentzeak arazo honen bikoiztea saihestuko luke, beste kokapen berri bati afektatuz.

La actividad de campo de tiro implica la gestión de sus residuos y el control del suelo en caso de movimientos de tierra. Por ello, el mantenimiento de la ubicación evitaría duplicar esta problemática afectando a otro nuevo emplazamiento.

3.- Orain dela gutxi tiro platoan egindako zoruaren laginen ziurtagiriak Plan Orokorraren espedienteari atxikitu. Basozabal errekastoan ur analisiak egin.

3.- Adjuntar certificados de muestras del suelo realizadas recientemente en el ámbito del campo de tiro, al expediente del Plan General. Realizar análisis de aguas en la regata Basozabal.

4.- Plangintza Orokorraren espedienteari, Ingurumeneko Organoari izapidea hasi den unean indarrean zegoen araudiaren arabera prozedura jarraitu behar den argitzeko eskaera agiria, atxikitzea.

4.- Adjuntar el documento de solicitud al Órgano Medioambiental sobre verificación de continuidad del procedimiento según la normativa vigente en el momento de inicio del trámite, al expediente del Plan General.

5.- Tiro zelaiaren neurriko mugaketa egitea, bere muga gutxienez, Santiagoko Bidearen trazatutik hiru metro atzeratuz.

5.- Ajustar la delimitación del campo de tiro, retirando su límite al menos tres metros del trazado del Camino de Santiago.

6.- Santa Luzia bizitegi-gunearen eraikigarritasuna murriztea, urbanistikoki, ekonomikoki zein ingurumen ikuspuntutik bideragarria izango den eremu iraunkor baten garapen helburuak lortzeko behar-beharrezkoa denari mugatua.

6.- Reducir la edificabilidad del ámbito residencial de Santa Luzia a lo estrictamente necesario para la consecución de los objetivos de desarrollo de un ámbito sostenible desde el punto de vista urbanístico y medioambiental y económicamente viable.

7.- Tiro zelairako ekipamendu zoru eremu berri baten kalifikazioa bideratzearen aukera berrikustea, aztertutako kokapenen batean, bi eremuen

7.- Revisar la posibilidad de habilitar la calificación de un nuevo ámbito de suelo de equipamiento para el campo de tiro, en uno de los emplazamientos estudiados,

San Joan Plaza . Tel.: 943 88 14 34 . –Tel. / Fax: 943 88 91 93. 20212 **OLABERRIA** (Gipuzkoa)
E-mail: olaberria@udal.gipuzkoa.net . www.olaberrikoudala.com . C.I.F.: P 2006200 F

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

elkarbizitza hirigintza egoera ahalbidetzeko Plangintza Orokor honen indarraldian zehar, jardueraren lekualdatze ordenatua eduki ahal izateko, gelditzerik gabe.

de tal manera que se posibilite una situación urbanística de convivencia de los dos ámbitos, en el periodo de vigencia de este Plan General, que permita un traspaso ordenado de la actividad, sin paralización de la misma.

8.- Miraballes baserrian litekezko jarduketak ezabatzea, birgaitze zein mantenu lanak izan ezik.

8.- Eliminar posibles actuaciones del caserío Miraballes, a excepción de operaciones de mantenimiento y rehabilitación.

BIGARRENA: Iradokizun eta alternatibak aurkeztu duten pertsonei akordio honen banakako jakinarazpena egitea.

SEGUNDO: Notificar el presente acuerdo individualizadamente a las personas que han presentado sugerencias y alternativas.

Eta horrela jasota gera dadin eta dagozkion ondorioak izan ditzan, ziurtagiri hau egiten Olaberrian, bi mila eta hamahiruko maiatzaren hogeita lauan.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Olaberria, a veinticuatro de mayo de dos mil trece.

ALKATEAREN O.E.

UDALEKO IDAZKARIA

Izp./Fdo.: Jokin Garmendia Asurabarrena

Izp./Fdo.: Idoia Arebalo Benito.

San Joan Plaza . Tel.: 943 88 14 34 . –Tel. / Fax: 943 88 91 93. 20212 **OLABERRIA** (Gipuzkoa) 4
E-mail: olaberria@udal.gipuzkoa.net . www.olaberrikoudala.com . C.I.F.: P 2006200 F