

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA

MAYO 2004

## MEMORIA

### INDICE.

1.	INFORMACION URBANISTICA Y DEL TERRITORIO.....	4
1.1.	PLANEAMIENTO VIGENTE .....	4
1.2.	CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....	6
1.3.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.....	7
1.3.1.	El Medio Físico .....	7
1.3.2.	Información gráfica .....	10
1.3.3.	Usos del suelo .....	18
1.4.	DATOS DE POBLACIÓN Y ACTIVIDAD ECONOMICA .....	21
	INTRODUCCIÓN DEL PUEBLO .....	21
	OLABERRIA A TRAVÉS DE LA HISTORIA .....	22
	ANÁLISIS DE LOS DATOS SOCIO-ECONÓMICOS .....	23
	DEMOGRAFÍA .....	24
	ECONOMÍA .....	26
	ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO. DISEÑO DEL PUEBLO.....	29
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION .....	30
2.1.	ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.....	30
2.2.	TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	32
2.3.	OBJETIVOS GENERALES .....	45
2.3.1.	OBJETIVOS DE LAS DOT, PTP Y PTS .....	45
2.3.2.	OBJETIVOS MUNICIPALES .....	47
2.3.3.	HIPÓTESIS DE INCREMENTO POBLACIONAL .....	47
2.4.	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....	50
2.5.	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO. ASIGNACIÓN DE USOS .....	52
2.6.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL EQUIPAMIENTO .....	56
2.7.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES.....	56
3.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION Y GESTION PROPUESTA. ....	57
3.1.	EL MODELO TERRITORIAL.....	57
3.1.1.	DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.....	57
a.-	Sistemas generales de comunicación .....	57
	Sistema General de Comunicaciones de la N-1.....	57
	Sistema general de Carreteras Interurbanas. ....	57

	Sistema General de Carreteras Locales .....	58
	Sistema General de Vías urbanas principales .....	58
	b.- Sistema de espacios libres públicos .....	58
	c.- Equipamiento comunitario .....	59
	d.- Infraestructuras de servicios .....	60
3.2.	PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO .....	62
3.3.	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN POR AREAS .....	64
3.3.1.	AREA 1. HERRIGUNE .....	64
3.3.2.	AREA 2. IHURRE .....	68
3.3.3.	AREA 3. IÑAUSTI ENEA .....	68
3.3.4.	AREA 4. YURRE ZAHARRA .....	69
3.3.5.	AREA 5. ETXE ALAI .....	69
3.3.6.	AREA 6. ARCELOR .....	69
3.3.7.	AREA 7. GH .....	70
3.3.8.	AREA 8. BASAZABAL .....	70
3.3.9.	AREA 9. IBAIONDO .....	70
3.3.10.	AREA 10. FIRESTONE .....	71
3.3.11.	AREA 11. OLAONDO .....	71
3.3.12.	AREA 12. OSTOLAZA .....	71
3.3.13.	AREA 13. GASOLINDEGIA .....	72
3.3.14.	AREA 14. ARCELOR 1 .....	72
3.3.15.	AREA 15. IRIZAR .....	73
3.3.16.	AREA 16. OPEL .....	73
3.3.17.	AREA 17. YURRE .....	73
3.3.18.	AREA 18. OGEI .....	73
3.3.19.	AREA 19. JASO .....	74
3.3.20.	AREA 20. ZULOETA .....	74
3.3.21.	AREA 21. BAUTISTA ENEA .....	74
3.3.22.	AREA 22. HINE .....	75
3.3.23.	AREA 23. LAULAGUN .....	75
3.3.24.	AREA 24. KOOPERATIBA .....	75
3.3.25.	AREA 25. LIDL .....	75
3.3.26.	AREA 26. ALDANONDO .....	76
3.3.27.	AREA 27. VICUÑA .....	76
3.3.28.	AREA 28. PRAXAIR .....	76
3.3.29.	AREA 29. PRAXAIR 1 .....	77
3.3.30.	AREA 30. ELEKTRA .....	77
3.3.31.	AREA 31. ETXEBERRI .....	77
3.3.32.	AREA 32. NISSAN .....	78
3.3.33.	AREA 33. IÑAUSTI .....	78
3.3.34.	AREA 34. ITURRALDE .....	78
3.3.35.	AREA 35. CASTILLO .....	79
3.3.36.	AREA 36. CARREFOUR .....	79
3.3.37.	AREA 37. HORNITEGI .....	79
3.3.38.	AREA 38. AZPIESTAZIOA .....	80
3.3.39.	AREA 39. BASCULA .....	80
3.3.40.	AREA 40. KIROLDEGIA .....	80
3.3.41.	SECTOR 41. ALTUNE .....	80
3.3.42.	SECTOR 42. SANTA LUZIA .....	82
3.3.43.	ZONA 43. ATEGORRIETA .....	82
3.3.45.	AREA 45. AUTOESKOLA .....	82
3.3.46.	AREA 46. KARTING .....	83
3.4.	GESTION URBANISTICA .....	84
3.4.1.	En Suelo Urbano .....	84
3.4.2.	En Suelo Urbanizable .....	84
3.4.3.	Areas de Intervención Urbanística .....	84

4.	APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....	86
4.1.	EL MARCO LEGAL.....	86
4.2.	CONCEPTOS .....	86
4.3.	JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.....	87
4.3.1.	Delimitación de Areas de Reparto y Cálculo de los Aprovechamientos Tipo .....	87
5.	TABLAS PARAMÉTRICAS DE ORDENACIÓN .....	88
5.1.	CLASIFICACION DEL SUELO.....	88
5.2.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES .....	88
5.3.	CUADROS DE SUPERFICIES .....	89

## 1. INFORMACION URBANISTICA Y DEL TERRITORIO

---

### 1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Olaberria, fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 2 de octubre de 1987.

Posteriormente se han realizado una serie de modificaciones puntuales a fin de adaptar el planeamiento municipal a las necesidades que han ido surgiendo en el municipio en lo referente a ordenación del territorio.

Estas modificaciones puntuales del planeamiento general son las siguientes:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS REFERENTE AL SECTOR 201 aprobada el día 6 de noviembre de 1990
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS REFERENTES A LA PLANIFICACIÓN DE UNA NUEVA AREA 103 DE SUELO URBANO INDUSTRIAL, aprobada el día 18 de octubre de 1991
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL CASCO PARA LA ORDENACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL aprobada el día 20 de enero de 1996
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL CASCO DE OLABERRIA, aprobada el día 24 de abril de 1998
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LOS SECTORES 126 Y 203 aprobada definitivamente el día 15 de diciembre de 2000.
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL CASCO DE Olaberria PARA EL RESTAURANTE ARRIETA BERRI, aprobada definitivamente el día 16 de octubre de 2001.
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL NUEVO SECTOR RESIDENCIAL 2, aprobada definitivamente el día 23 de abril de 2002.
- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ACCESO AL POLÍGONO INDUSTRIAL EN EL BARRIO DE IHURRE, aprobada definitivamente el día 23 de abril de 2002.

En lo referente a los instrumentos de desarrollo del planeamiento se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- PLAN PARCIAL DEL SECTOR 201 aprobado definitivamente con condiciones el día 9 de octubre de 1990.
- MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 201, aprobado definitivamente el día 6 de julio de 1993.
- PLAN ESPECIAL PARA URBANIZACIÓN DE UN CIRCUITO DEPORTIVO DE CARS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS aprobado definitivamente el día 1 de septiembre de 1998.
- PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1, aprobado el día 8 de septiembre de 1998.

Las previsiones edificatorias de las modificaciones aprobadas definitivamente han sido llevadas a

cabo prácticamente en su totalidad, encontrándose las posibilidades edificatorias previstas en las Normas Subsidiarias agotadas en más de un 90%.

La última actuación de viviendas en el Sector 1 está colmatada, quedando únicamente 2 parcelas pendientes de edificación.

## **1.2. CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

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

Los documentos incluidos en las Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas generales y particulares.
- Catálogo del Patrimonio.
- Planos.

El documento de Memoria contiene la descripción y la justificación de las propuestas planteadas.

El documento de las 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 las Areas, Sectores y Zonas", que definen el régimen urbanístico específico de esas Areas.

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

Por último, el documento de Planos incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciándose los planos de información de los de ordenación.

## 1.3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO

### 1.3.1. El Medio Físico

El municipio de Olaberria se sitúa entre los municipios de Idiazabal, Lazkao y Beasain y se ubica en la zona denominada, dentro de la geomorfología de Gipuzkoa, de RELIEVES INTERMEDIOS Y VALLES INTERIORES.

Se encuentra atravesado el municipio en su cota más baja por el río Oria y también y discurriendo de forma paralela al mismo por la carretera N-1.

Los Relieves Intermedios definen un Ambiente Morfodinámico representado por laderas de morfología y topografía variables, situado a lo largo y ancho de una amplia franja de dirección Este-Oeste que ocupa el sector central del territorio. Los Valles Interiores son zonas topográficamente deprimidas, por cuyos fondos discurren los cauces de los ríos Deba, Urola y Oria y sus afluentes.

Estos Valles se sitúan entre las unidades fisiográficas de los Relieves Intermedios, o bien enlazan con los Ambientes del Prelitoral y Montaña. Los Relieves Intermedios están cubiertos en algunas zonas por una densa masa forestal, sea de plantaciones de coníferas, sea de hayedos y robledales. Son frecuentes también los prados y pastizal en áreas de pendientes medias sirviendo de soporte a la actividad agropecuaria. La densidad de población en los Relieves Intermedios es baja, con núcleos urbanos poco poblados y caseríos dispersos.

Por el contrario, los Valles Interiores, dadas sus características naturales, presentan un elevado grado de humanización, con importantes núcleos urbano-industriales, localizados en los fondos de los valles; en muchas ocasiones rozan e incluso superan, los 20.000 habitantes (Arrasate, Bergara, Beasain, Ordizia, Tolosa, etc.).

En general, la característica fundamental del relieve de estas unidades es la alternancia de montes y valles, con cumbres que superan los 900 m. (Itzaspí, Irukurutxeta, Arrolamendi) y laderas menos abruptas que conectan con los Valles Interiores, dando lugar a suaves topografías.

Los Relieves intermedios se encuentran surcados por una densa red fluvial, cuyas cabeceras están ramificadas en multitud de barrancos y arroyos de flujo intermitente o esporádico, que desembocan en los afluentes de los tres grandes ríos que discurren por el sector: Deba, Urola y Oria

Dado que los Relieves Intermedios y los Valles Interiores ocupan una extensión próxima a un tercio del total del Territorio Histórico, el número de Unidades Fisiográficas que se han definido en ellos es necesariamente elevado, (un total de veintiuna, trece en los Relieves y ocho en los Valles Interiores).

Los Relieves Intermedios, desde el punto de vista geográfico, pueden dividirse en tres grandes áreas o zonas: occidental, central y oriental. A continuación se comentan las principales características de las Unidades Fisiográficas definidas en cada una de estas tres áreas.

En el área occidental se definen cinco Unidades Fisiográficas, que se han denominado: Urko-

Arrate, Montes de Elgeta, Irukurutxeta, Arrolamendi y Galarriaga. En el centro y Norte de esta zona el sustrato rocoso se compone principalmente de margas y calizas arcillosas del Cretácico superior que afloran en la región de Elgoibar-Alto de Azkarate y en el sector Elgeta-Bergara. Entre ellas aparece el complejo volcánico de Arrate-Soraluze, Bergara, constituido por rocas efusivas del tipo "pillow-lavas", "pillow-breccias" y volcanitas piroclásticas. Entre el monte Urko y la localidad de Eibar el sustrato geológico es lutítico y arenoso, de edad Cretácico superior e incluso Terciario inferior en algunos puntos. La parte meridional de la zona occidental consta de lutitas y lutitas con areniscas, del Cretácico inferior. Las morfologías y procesos característicos del sector lo constituyen laderas de fuertes y medias pendientes, atravesadas por barrancos y arroyos fuertemente encajados, y afectados por procesos de erosión y transporte fluvial.

Los rasgos geológicos más singulares se observan en las proximidades de Soraluze (caserío Argate), donde existe un excelente ejemplo de rocas volcánicas con estructuras almohadilladas (pillow-lavas). En cuanto a rasgos geomorfológicos a unos cuatro kilómetros al Sur de Azkoitia, en la margen izquierda del Urola, aparecen una serie de superficies erosivas antiguas, labradas por la erosión fluvial y "colgadas" a unos 300 m. por encima del cauce actual del río.

En la zona central se han distinguido las Unidades Fisiográficas de: Itzaspi, Gabiria, Aldaba-Bidania y Murumendi, con litología variada, pero diferenciable. Al igual que en el caso anterior, son tres sectores: el más septentrional, que comprende una franja de dirección Noroeste-Sureste, con anchura media de 6-7 km., en la que aparecen calizas y calizas margosas del Jurásico y Cretácico inferior y algunos depósitos superficiales cuaternarios. Al sur de este complejo litológico, predominan las margas del Cretácico superior. Finalmente, en el área meridional aflora casi exclusivamente la alternancia de lutitas y areniscas de edad Cretácico inferior. Las laderas poseen elevadas pendientes (montes) en la Unidad de Itzaspi, alternando con colinas en el resto. La red fluvial, al igual que en el sector occidental, se encuentra fuertemente incidida, predominando por otra parte las formas y modelados kársticos en la región de Aldaba-Bidania (depresión de Bidania, lapiaces con diferentes grados de recubrimiento, etc.). Las vertientes presentan huellas de erosión y en algunos puntos son frecuentes los movimientos en masa, tales como los deslizamientos de Gabiria y Usurbe, este último, al norte de Beasain, con movilizaciones de grandes volúmenes de material rocoso.

Las estructuras geológicas principales en el conjunto de los Relieves Intermedios y Valles Interiores poseen una dirección general WNW-ESE, siendo las más importantes y de extensión regional el sinclinal de Oiz-Beasain, prolongación del sinclinorio bizkaino y la falla de Leitza.

Como se dijo en el apartado general del Relieve, la red fluvial principal es sensiblemente perpendicular a las estructuras geológicas de mayor entidad, mientras que la secundaria es paralela.

Observando la morfología que presentan los Valles del Bajo Deba y Urola Medio se comprende que en ellos la red secundaria ha jugado un papel predominante en los mismos (de ahí su alargamiento en dirección WNW-ESE), mientras que en el Oria medio no puede establecerse una jerarquización por no presentar una morfología predominante.

En los Valles del Deba medio y Alto Urola predomina la dirección correspondiente a la red principal, mientras que el Alto Oria constituye un amplio valle debido a que el sustrato litológico está formado fundamentalmente por lutitas y lutitas con areniscas, materiales blandos susceptibles de ser erosionados y desmantelados por la red fluvial.

La morfología del Valle del Alto Deba está condicionada por la red principal y el conjunto de arroyos que nacen al pie del Kurutxeberri y en el flanco occidental de la cuesta de Orkatategi, de direcciones variables, pero con predominio de la Norte-Sur (Río Urkulu). Al igual que en el caso del Alto Oria, el sustrato rocoso "blando" favorece el ensanchamiento.



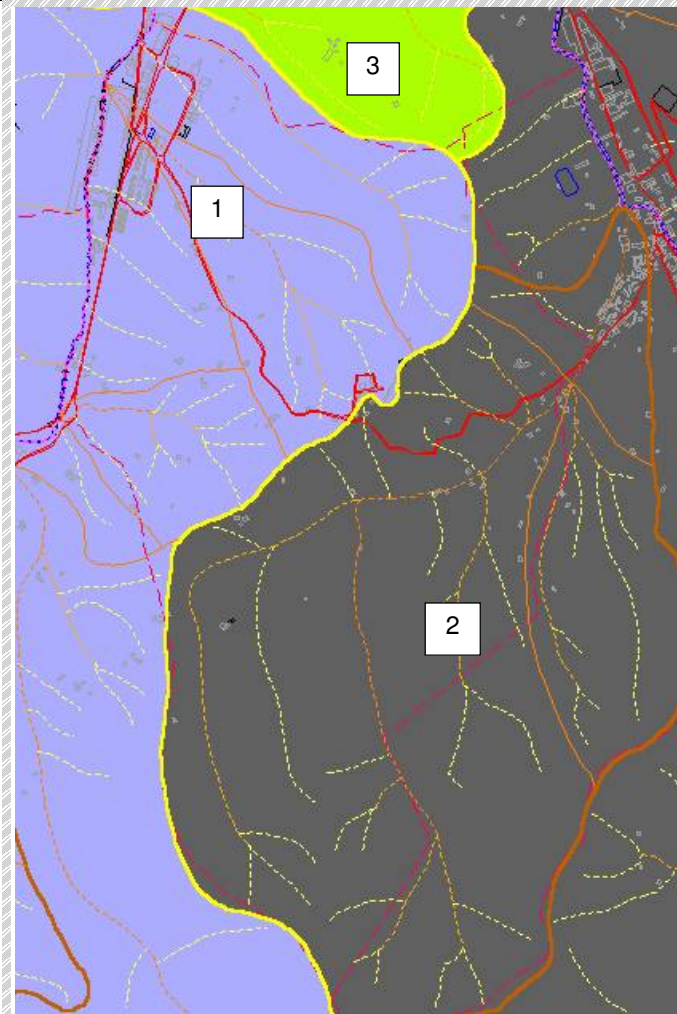
Finalmente en el Valle de Oñati, los dos cauces más importantes, el del río que da nombre al Valle y el Arantzazu se adaptan en el primer caso a las direcciones estructurales y en el segundo a la red principal, de ahí el ensanchamiento en el sector meridional. La conjunción de ambos cursos fluviales se realiza en las inmediaciones de Garibai, produciendo a partir de aquí el estrechamiento del Valle.

### **1.3.2. Información gráfica**

La presente información ha sido obtenida de la base de datos cartográficos de la Comunidad Autónoma del País Vasco editada por el Gobierno Vasco y da una imagen precisa de los elementos ambientales y geomorfológicos del municipio de Olaberria.

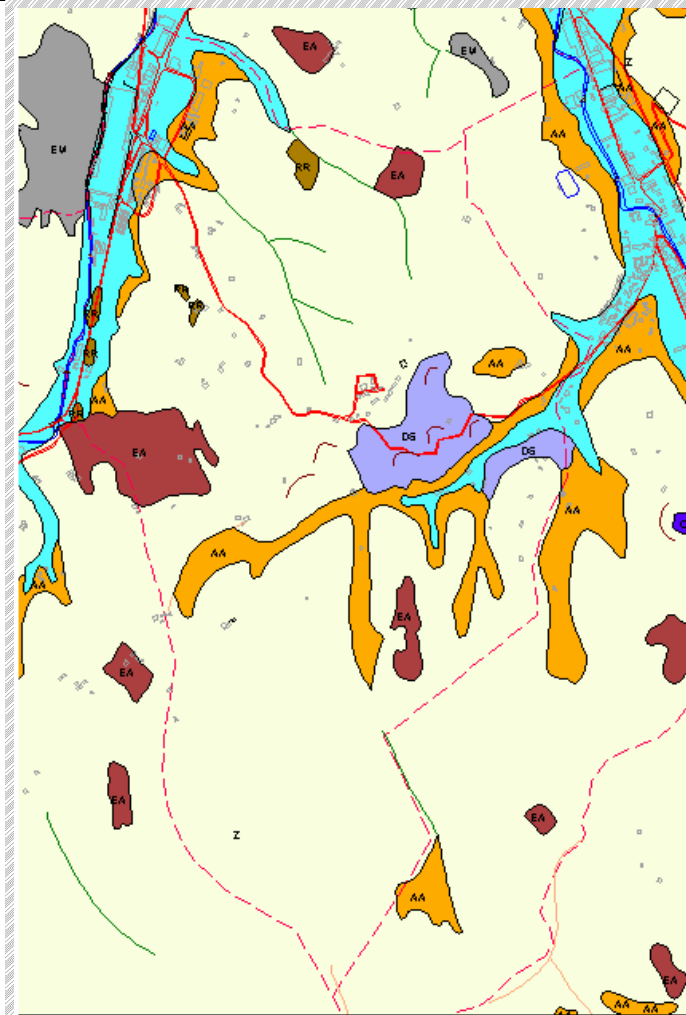
La información obtenida en formato gráfico acerca visualmente al conocimiento del término municipal.

## DRENAJES



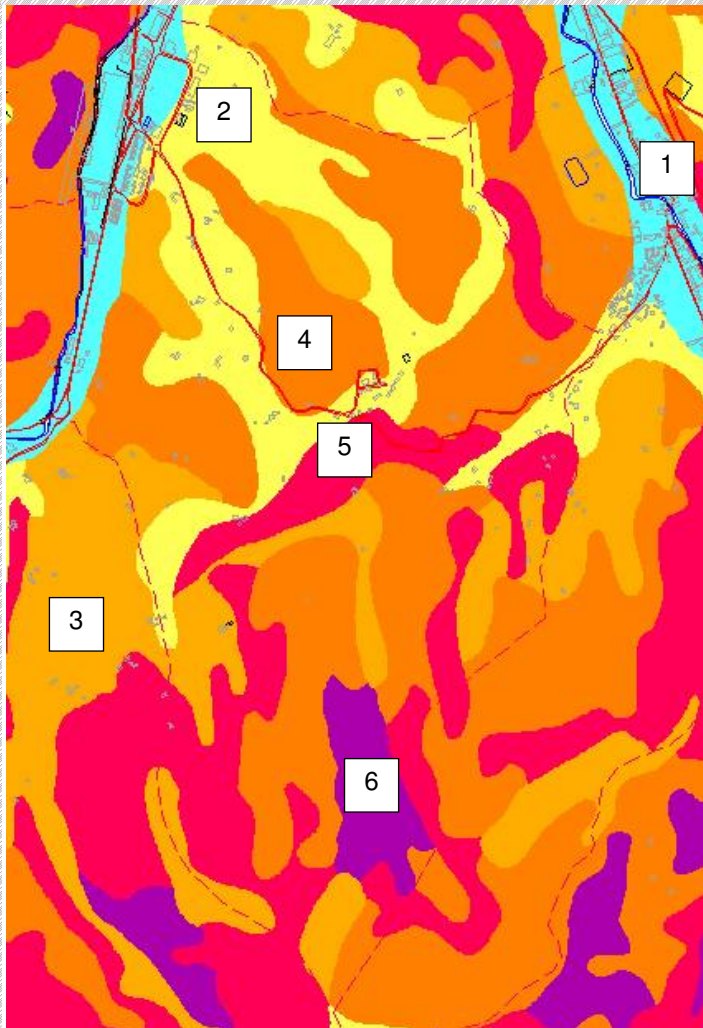
- 1.- Alto Oria superior
- 2.- Agantza
- 3.- Alto Oria inferior

## GEOMORFOLOGIA



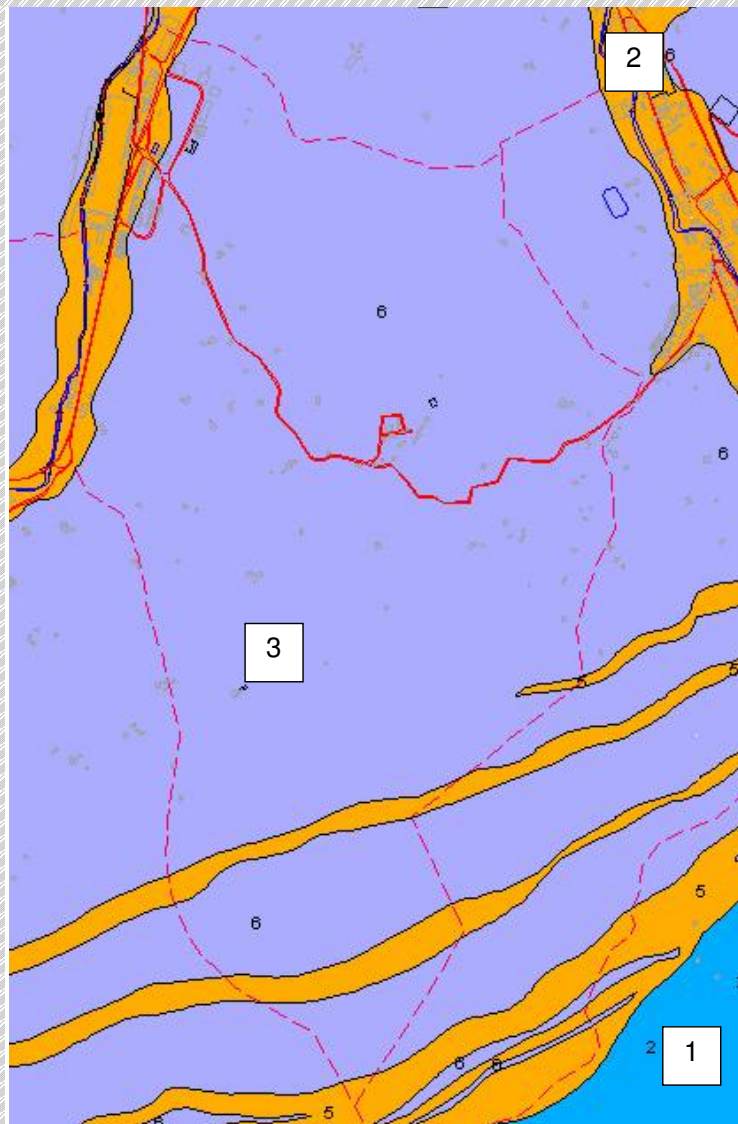
- Zona sin formación
- Aluvial
- Deslizamientos superficiales
- Acumulo de laderas de granito
- Zona de erosión activa
- Excavación minera a cielo abierto.
- Cicatriz de despegue
- Otras acumulaciones antrópicas

## PENDIENTES



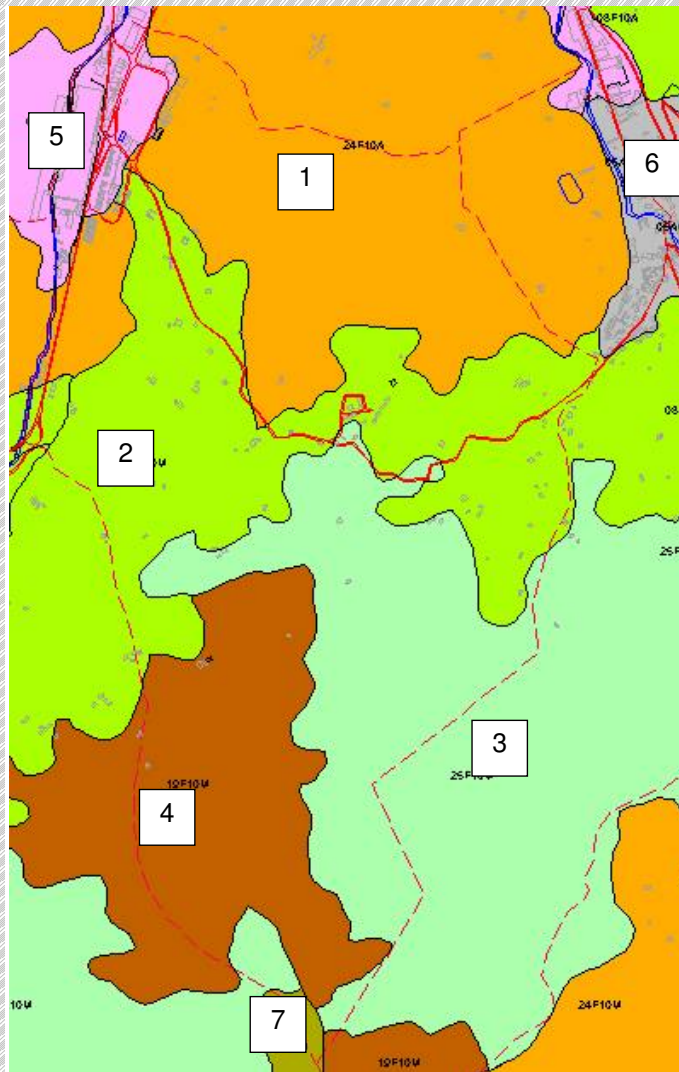
- 1.- P < 3%
- 2.- P entre 3% y 5%
- 3.- P entre 5 y 10%
- 4.- P entre 10 y 20%
- 5.- P entre 20 y 30%
- 6.- P entre 30 y 50%
- 7.- P entre 50 y 100%.

## PERMEABILIDAD



- 1.- Permeabilidad baja por porosidad.
- 2.- Permeabilidad media por porosidad.
- 3.- Permeabilidad baja por porosidad.

## UNIDADES DE PAISAJE



**1.-** Mosaico agrario forestal en dominio fluvial.

Localización fisiografica: Laderas e interfluvios alomados.  
Relieve del entorno: accidentado.

**2.-** Agrario con dominio de prados.  
Localización fisiografica: Laderas e interfluvios alomados.  
Relieve del entorno: montañoso.

**3.-** Mosaico forestal en dominio fluvial.  
Localización fisiografica: Laderas e interfluvios alomados.  
Relieve del entorno: montañoso.

**4.-** Plantaciones forestales en dominio fluvial.  
Localización fisiografica: Laderas e interfluvios alomados.  
Relieve del entorno: montañoso.

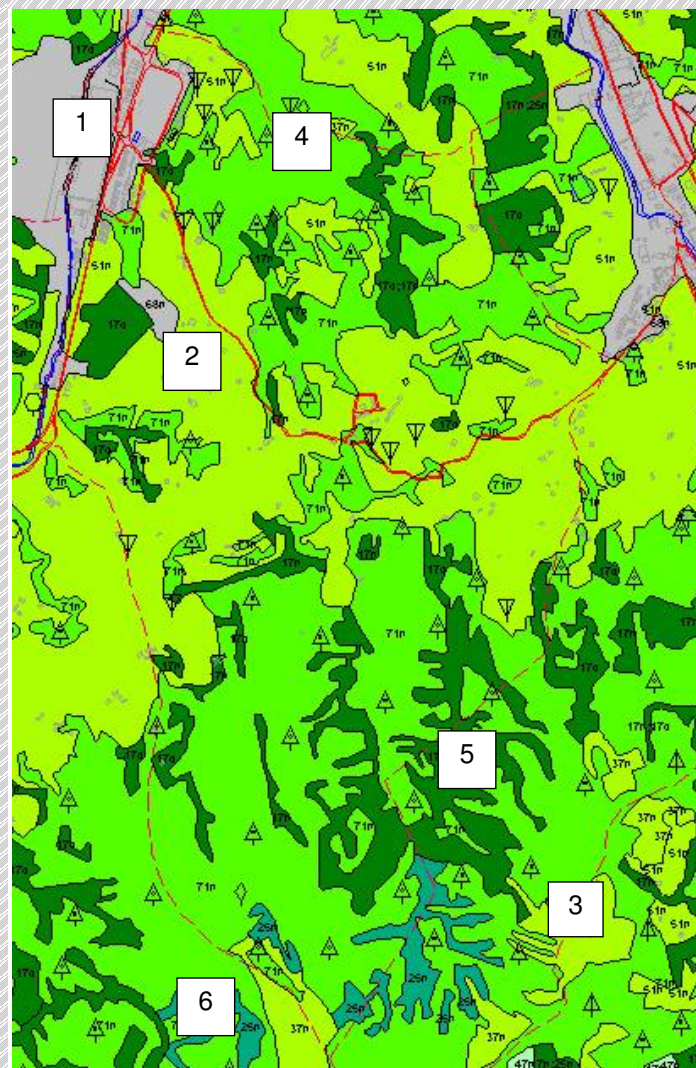
**5.-** Industrial en dominio Antropogenico.  
Localización fisiografica: Fondo plano.  
Relieve del entorno: Accidentado.

**6.-** Urbano en dominio antropogenico.  
Localización fisiografica: Fondo plano.  
Relieve del entorno: Montañoso.

**7.-** Matorral en dominio fluvial.  
Localización fisiografica: Laderas e interfluvios alomados.  
Relieve del entorno: montañoso.



## VEGETACIÓN



1.- Vegetación ruderal-nitrofila (núcleos habitados, baldíos)

2.- Prados y cultivos atlánticos

3.- Breza-argomal-helechal atlántico

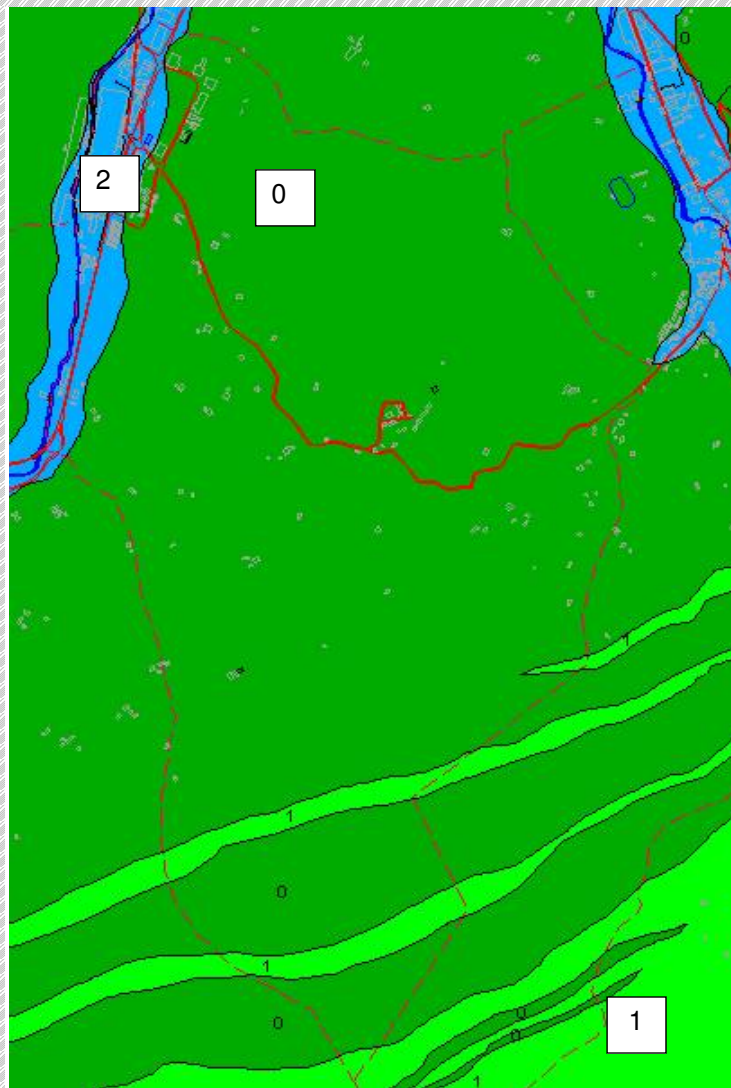
4.- Plantaciones forestales

5.- Robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.

6.- Hayedo acidófilo.



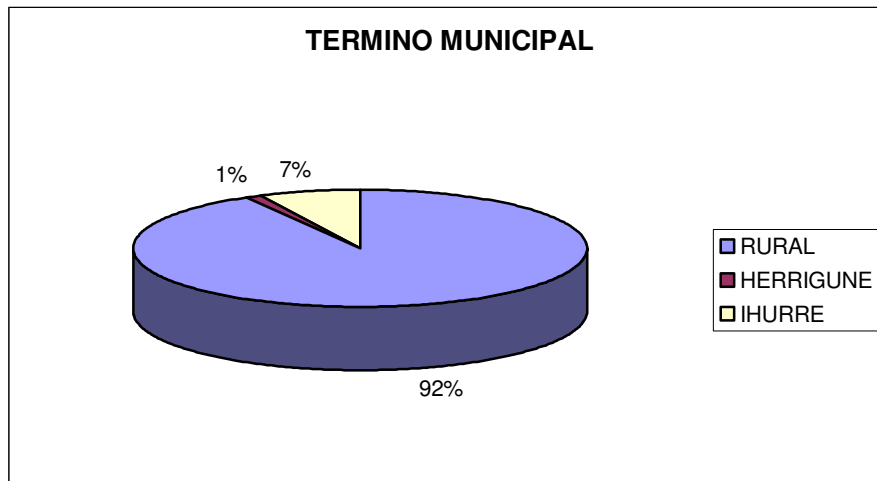
## VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS



- 0.- Sin vulnerabilidad apreciable.
- 1.- Vulnerabilidad muy baja
- 2.- Vulnerabilidad baja.

### 1.3.3. Usos del suelo

De las 695 has con que cuenta el término municipal de Olaberria, aproximadamente 58 corresponden a suelos desarrollados y urbanizados en las zonas de Ihurre y Herrigune, mientras que las 637 has restantes corresponden a suelos rurales.



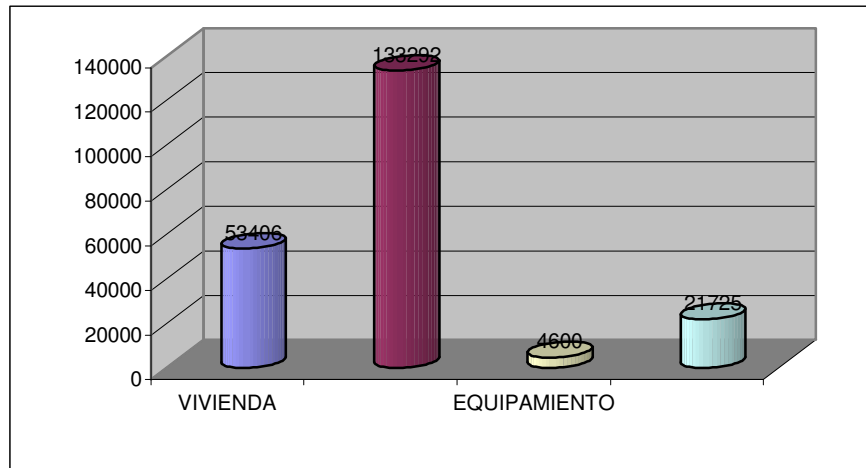
Dentro del suelo clasificado como urbano y urbanizable se desarrollan en la actualidad las siguientes superficies edificadas.

#### **SUELO RESIDENCIAL**

	VIVIENDA	GARAGE	EQUIPAMIENTO	TERCIARIO
<b>IHURRE</b>	18.519,73 m <sup>2</sup>	5.254,73 m <sup>2</sup>	1.530,65 m <sup>2</sup>	1.236,94 m <sup>2</sup>
<b>HERRIGUNE</b>	17.747,30 m <sup>2</sup>	6.173,92 m <sup>2</sup>	2.970,54 m <sup>2</sup>	1.630,11 m <sup>2</sup>

#### **SUELO INDUSTRIAL**

	VIVIENDA	ACT. ECONOMICAS	TERCIARIO
<b>TOTAL</b>	5.713,79 m <sup>2</sup>	133.292,12 m <sup>2</sup>	18.859,44 m <sup>2</sup>



En lo referente al número de viviendas en la actualidad existen en Herrigune un total de 83 viviendas consolidadas, mientras que en Ihurre el número de viviendas existente es de 221.

Las previsiones generales del municipio en base a la propuesta de las normas quedará de la siguiente manera, para el suelo residencial:

- |  |         |
|--|---------|
| • Nº de viviendas actuales en Ihurre     | 221     |
| • Nº de viviendas actuales en Herrigune  | 83      |
| • Nº de viviendas previstas en Herrigune | 63      |
| • Nº de viviendas totales                | 367 (*) |

(\*) En este apartado no se han contado las viviendas existentes en las zonas industriales ni en la zona de diseminados.

## 1.4. DATOS DE POBLACIÓN Y ACTIVIDAD ECONOMICA

El Ayuntamiento de Olaberria ha encargado recientemente un estudio denominado Plan de “Estructuración Social de Olaberria”, habiendo sido redactado dicho documento por la empresa LKS.

En el mismo se han incluido a modo de información una serie de datos poblacionales los cuales han sido tomados igualmente como base de estudio y primer análisis de la situación urbanística del municipio.

Los datos básicos y que pueden tener influencia en el presente documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Olaberria son los siguientes:

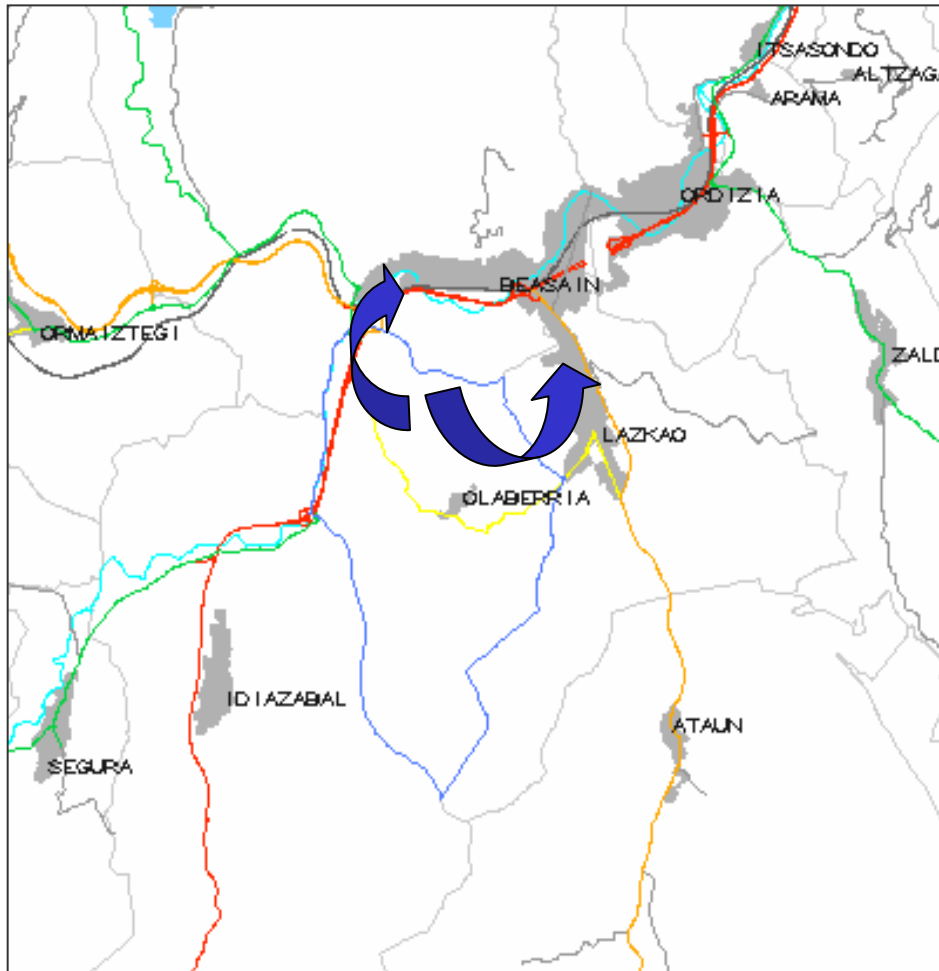
### **INTRODUCCIÓN DEL PUEBLO**

*Según el censo de 1996, Olaberria tiene 1.010 habitantes y su superficie es de 7Km<sup>2</sup>. Se sitúa en la comarca del Goierri, al lado de la red de carreteras principal de Gipuzkoa, la N-1. Esta situación en la que se encuentra el pueblo ha influido para configurar su carácter industrial.*



*Los municipios de Beasain y Lazkao, además del de Ordizia, son los más habitados del Goierri y, como delimitan con Olaberria, es posible que la cercanía sea una de las razones por las que sean punto de referencia para el pueblo, junto con la de que ofrezcan más servicios. Lazkao, por ejemplo, para aquéllos que viven en el barrio de Errekalde, se encuentra mucho más cerca que cualquier otro lugar.*

*A pesar de que Olaberria sólo cuenta con el 1,6% de la población del Goierri, su industria constituye un claro referente para la actividad económica del Goierri.*



*Olaberria, tal y como se ha citado anteriormente, es un municipio que está muy diseminado y en él se pueden distinguir tres barrios principales:*

- *Ihurre (la zona que atraviesa la N-1).*
- *Errekalde (la zona que linda con Lazkao).*
- *Herrigune*

---

### **OLABERRIA A TRAVÉS DE LA HISTORIA**

---

*Olaberria es uno de los pueblos más antiguos de Gipuzkoa y en sus orígenes se conocía con el nombre de*

ZEBA, si bien este nombre es desconocido para muchos de sus habitantes.

Hace tres siglos, Olaberria fue miembro del grupo conocido como Areria y más adelante, estuvo integrado en el municipio de Lazkao, donde se nombraba un único alcalde cada cinco años.

El 15 de octubre de 1804, Olaberria se disgrega del municipio de Lazkao, obteniendo plena autonomía para todas sus actuaciones..

Hasta la década de los 70, los habitantes de Olaberria sólo se ocupaban en labores agropecuarias y forestales y, por lo tanto, no existió un agrupamiento urbano de suficiente importancia.. El vecindario vivió siempre muy diseminado y con escasas oportunidades de integración. El enclave central está formado ahora como anteriormente, por un pequeño grupo de construcciones situadas alrededor de la iglesia. Hoy en día, Olaberria sigue siendo un municipio especialmente diseminado.

En la década de los sesenta, cuando la industria fue cobrando importancia en la comarca del Goierri, se construyeron empresas nuevas al lado de la N-I, y a su vez, se creó una nueva urbanización. Este grupo de casas posteriormente ha sido conocido como Ihurre. La distancia que le separa a Ihurre de Beasain es menor que la que le separa de Olaberria, y esta situación es la que ha provocado la división del pueblo en tres zonas: herrigune, Ihurre y caseríos. Hoy en día el municipio de Olaberria sigue estando diseminado.

#### **ANÁLISIS DE LOS DATOS SOCIO-ECONÓMICOS**

---

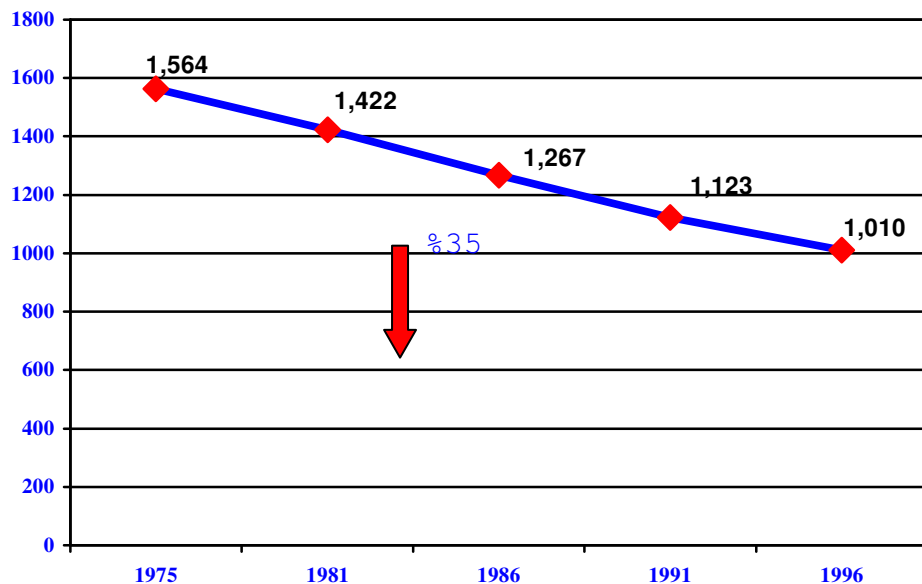
Para analizar los datos más representativos de Olaberria, algo necesario para tener una imagen del pueblo, se recogerán los datos de los aspectos más importantes. La fuente principal para obtener estos datos ha sido EUSTAT, y por esta razón, hay que tener en cuenta que la mayoría de ellos pertenecen al último censo publicado, es decir al año 1996, y como es natural, no se recogen en números los cambios y evoluciones vividos desde entonces.

## DEMOGRAFÍA

En lo que a la población se refiere, Olaberria ha sufrido un descenso preocupante en los últimos años. Desde 1975 hasta ahora, el pueblo cuenta con 554 habitantes menos, lo que supone una pérdida del 35% de la población. Debido a este decremento, Olaberria tiene cada vez una masa crítica más reducida, lo que le supone muchos inconvenientes a la hora de ofrecer diferentes servicios.

Desde el censo realizado en 1996 la población ha disminuido en 74 personas, por tanto, la tendencia a la baja sigue produciéndose en Olaberria.

### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN (1975-1996)



### 1995-2000

Nacimientos	+ 32
Altas	+129
Defunciones	- 41
Bajas	- 94

<b>TOTAL</b>	<b>- 26</b>
--------------	-------------

En función a estos datos, Olaberria se encuentra actualmente por debajo de los 1.000 habitantes.

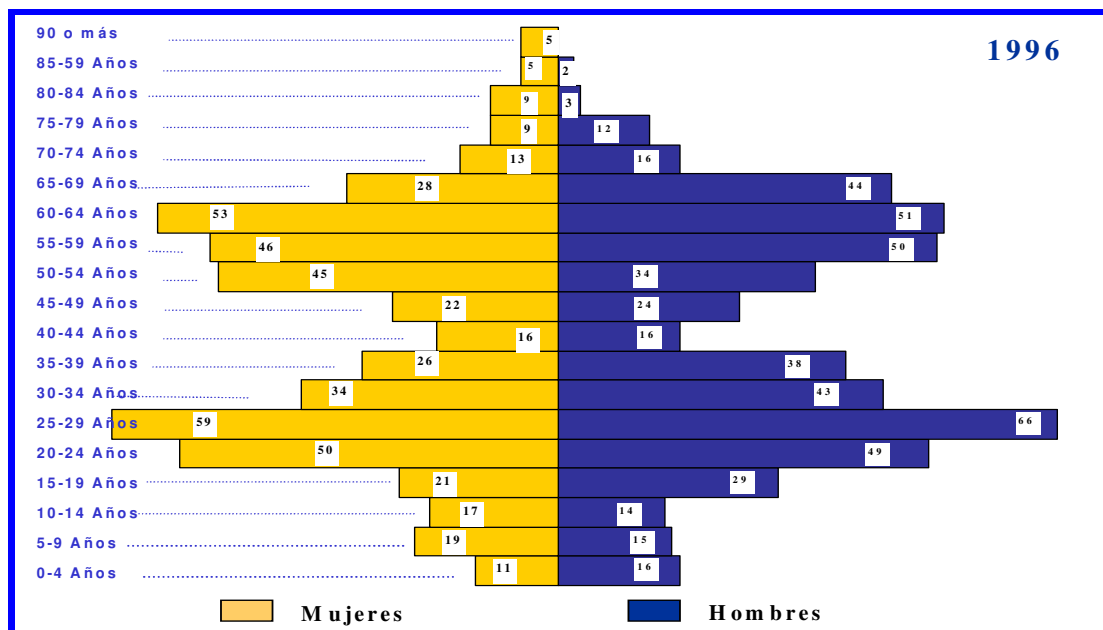


Por barrios, las diferencias son muy significativas y una parte muy considerable de la población el 72%, vive en el barrio de Ihurre. Entre 1991 y 1996 se produce una importante pérdida de población. En Ihurre la incidencia del decremento ha sido superior, no obstante, las diferencias no son muy significativas.

	1991	1996
Ihurre	825 (72%)	703 (70%)
Resto	326 (28%)	307 (30%)
<b>TOTAL</b>	<b>1.151</b>	<b>1.010</b>

El carácter privado de Ihurre ha sido muy importante en este fenómeno. Siendo las viviendas que ahí se sitúan de la propiedad de la empresa Aceralia, no han salido al mercado, por lo que muchos jóvenes se han marchado a vivir a los pueblos de alrededor. Por otro lado, hay otro grupo de personas, que aunque siguen manteniendo su vivienda, abandona Ihurre cuando alcanza la jubilación, y todo esto influye de manera directa en el descenso de la población de Ihurre, y en general de todo Olaberria.

Por lo que a la edad se refiere, tal y como ha sucedido de manera general en la sociedad, se está sufriendo un proceso de envejecimiento y este proceso en Olaberria está siendo más rápido que en el resto del Goierri. Sin embargo, Olaberria no sólo está perdiendo habitantes, sino que además, el porcentaje de la juventud de entre 0 a 19 años es inferior que a nivel comarcal. La disminución de la población más joven ha derivado en un incremento de colectivos de mayor edad.



También hay diferencias entre los diversos barrios en lo que a grupos con edades distintas se refiere. Por ejemplo, en Ihurre el porcentaje de jóvenes es cada vez menor. Tal y como se ha comentado con anterioridad, el carácter privado de este barrio ha tenido incidencia directa en este hecho, debido a que las viviendas no salen al mercado, muchos jóvenes se han visto obligados a salir fuera.

	1996		1991	
	Yurre	Resto	Yurre	Resto
0-4 años	2.1%	3.6%	2.8%	4.3%
5-9 años	2.8%	4.2%	2.8%	2.8%
10-14 años	3.0%	3.3%	3.9%	6.7%
15-19 años	4.1%	6.8%	8.3%	9.8%
20-24 años	9.1%	9.4%	15.5%	10.1%
25-29 años	13.5%	9.1%	11.7%	6.4%
30-34 años	9.2%	5.9%	5.3%	7.1%
35-39 años	5.8%	7.2%	2.2%	5.5%
40-44 años	2.6%	5.2%	2.4%	9.5%
45-49 años	2.8%	8.1%	7.1%	7.4%
50-54 años	7.3%	6.8%	10.9%	5.2%
55-60 años	11.0%	7.2%	14.3%	5.2%
60-64 años	12.9%	4.9%	7.0%	5.2%
65-69 años	8.1%	5.5%	2.5%	4.6%
70-74 años	2.6%	4.2%	1.0%	4.6%
75-79 años	1.3%	3.9%	0.8%	2.8%
80-84 años	0.6%	2.3%	0.7%	0.3%
>=85 años	1.1%	2.3%	0.7%	2.5%

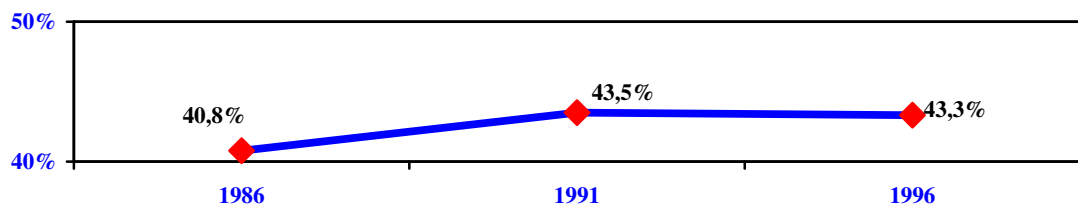
Como se aprecia en el siguiente cuadro, las dos zonas que se analizan, las que configuran Olaberria, están sufriendo un proceso de envejecimiento. Sin embargo, tomando en cuenta dónde se sitúan las principales cifras de la población, es evidente que la demografía de Ihurre está relacionada con el proceso de migración que atrajo su industria. En 1996 las personas con edades comprendidas entre 50-60 años formaban el 40% de la población.

Otro grupo importante es el grupo formado por las personas con edades de entre 20-34 años, este grupo supone el 31% de la población. La distribución del resto de los habitantes de Olaberria es más homogénea y no se dan agrupamientos como los citados anteriormente.

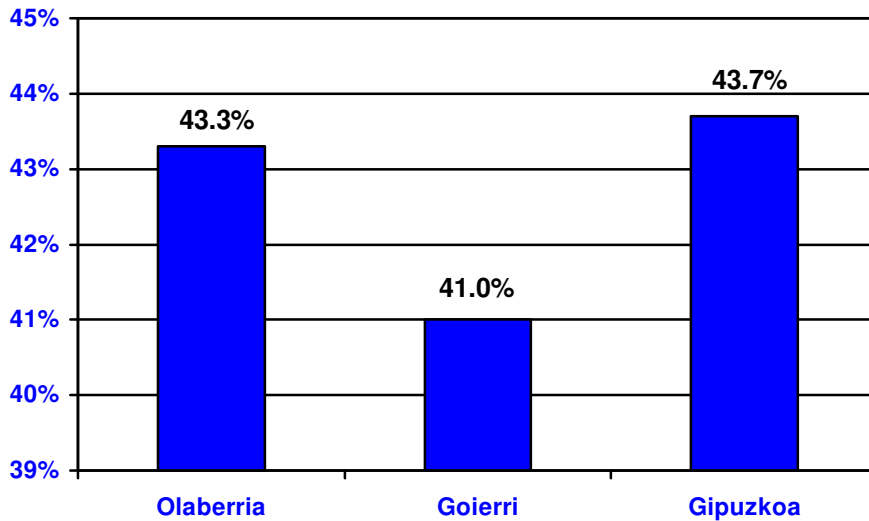
Por esta razón, actualizando las cifras que aparecen en el cuadro, se puede decir que en el caso de Ihurre, más del 35% de la población tiene una edad superior a los 60 años. Este grupo, en el resto de Olaberria, se encuentra alrededor del 30%.

## ECONOMÍA

Entre 1986 y 1991, la tasa de actividad vivió un aumento importante. Esta subida no sólo se ha dado en Olaberria, sino que ha sido bastante general en la sociedad, debido a que año tras año, es mayor el número de mujeres que quiere incorporarse al mundo laboral. Sin embargo, entre 1991 y 1996 esta tasa se equilibró y actualmente parece que predomina esta tendencia.



Hay que subrayar que si se compara la tasa de actividad de Olaberria con la del Goierri, la de Olaberria puede considerarse alta, aunque todavía no se iguala con la tasa de Gipuzkoa. Así como se ha señalado antes, el carácter de Olaberria y del Goierri es industrial y este hecho también influye en su tasa de actividad.



En cuanto a la población activa se refiere, la mayoría de los habitantes del pueblo trabaja en el sector industrial, casi el 55% de la población vive de este sector (en el Goierri a este grupo pertenecen el 46% de personas y en Gipuzkoa el 34%). Olaberria es un pueblo muy rico en empresas y por lo tanto, esto incide en la ocupación de sus habitantes.

Otro dato que merece especial atención y que está relacionado con la economía, es la escasa población que vive del sector servicios en comparación con otras poblaciones de Gipuzkoa.

La agricultura tiene un peso importante en la actividad económica de Olaberria. De 421 personas, 29 viven de esta actividad, según el censo realizado por EUSTAT. Existen 54 explotaciones en el pueblo y de éstas 51 tiene ganado. No obstante, cada vez hay menos personas que se ocupan en actividades económicas relacionadas con el caserío.

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
<b>Olaberria</b>	<b>5,8%</b>	<b>54,5%</b>	<b>4,4%</b>	<b>35,3%</b>
<b>Goierri</b>	<b>2,2%</b>	<b>45,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>45,3%</b>
<b>Gipuzkoa</b>	<b>2,6%</b>	<b>34,2%</b>	<b>7%</b>	<b>56,3%</b>

En general, el desarrollo vivido entre 1986 y 1996 ha sido similar al desarrollo de otras poblaciones. El sector terciario ha aumentado, pasando de un 22,5% a un 35,3%, aunque todavía estos datos están muy alejados de los que se dan en Gipuzkoa. Sin embargo, la tendencia del sector servicios es la de ir subiendo, tal y como ocurre en las poblaciones de alrededor.

La industria ha sufrido un descenso notable, ha bajado del 65% al 54,5%. No obstante, Olaberria sigue siendo una población principalmente industrial, y este porcentaje es superior al porcentaje de las

*poblaciones del Goierri y de Gipuzkoa.*

*La construcción es otro de los sectores que ha ido en aumento entre 1986-1996. Debido al crecimiento económico de estos últimos años, gran parte de la población se ha dirigido a este sector. Sin embargo, en comparación con otras poblaciones, el nivel de ocupación en este sector es menor.*

*A modo de resumen, se puede decir que, aunque la economía se dirige al sector terciario, la industria sigue siendo muy significativa al igual que ocurre en otras poblaciones.*

## **ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO. DISEÑO DEL PUEBLO**

---

*A lo largo del Plan se han mencionado los problemas y efectos negativos que causa la dispersión de Olaberria. Una de las razones principales de la falta de integración ha sido precisamente ésta y también ha influido a la hora de organizar diferentes actividades y estructuras que ayudarán a mejorar las relaciones entre los habitantes de los diferentes barrios.*

*Existen dos núcleos principales a tener en cuenta a la hora de plantearse la organización territorial. Por un lado, el barrio de Ihurre, donde reside la mayoría de la población, y por otro lado, el resto de Olaberria, donde cabe destacar Herrigune. Es evidente que Ihurre tiene gran importancia para Olaberria y por lo tanto no hay que descuidar sus habitantes y los servicios de los que disponen. Sin embargo, también parece claro que el futuro de Olaberria debe ligarse a un centro fijo y a un ambiente que esté relacionado con su evolución y desarrollo, y parece que lo más apropiado es que este centro sea herrigune.*

*Tal y como ya se ha comentado, Ihurre es propiedad privada y se desconoce su futuro, y aún más, el decidir su futuro no está en manos del ayuntamiento. Este punto es otra de las debilidades importantes con las que cuenta Olaberria. La decisión que se tome acerca de este barrio puede ser vital para el futuro de Olaberria, y el ayuntamiento deberá tomar sus decisiones dependiendo del futuro que le depara a Ihurre. Si estas viviendas salieran al mercado, muchos jóvenes fijarían su residencia en Olaberria, y sería una gran oportunidad para que la población que actualmente sufre un proceso de envejecimiento y va disminuyendo, rejuveneciera y empezara a aumentar*

*Sin embargo, se puede decir que ha llegado el momento de que el ayuntamiento apueste fuerte, y tras haber investigado profundamente, es hora de tomar decisiones, de definir un centro físico y de ir definiendo las líneas estratégicas que hay que seguir para ir avanzando paulatinamente. Tal y como se ha mencionado, el definir un centro físico en el pueblo, no quiere decir que se vaya a dejar a un lado el resto de barrios.*

*Por todo lo expuesto hasta ahora, parece que Herrigune sea el centro más adecuado, siempre teniendo en cuenta que no es más que una parte del pueblo, y sin olvidar que todos los esfuerzos y acciones que se realicen deberán enfocarse para todo Olaberria.*

*Herrigune es el lugar que más puede atraer y el que puede garantizar la calidad, ya que en él se dan las condiciones adecuadas para lograr un desarrollo sostenido. Sin embargo, todavía queda mucho por hacer respecto esta organización territorial.*

## **2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION**

---

### **2.1. ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.**

El presente documento forma parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olaberria.

El mismo revisa las "Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Olaberria" aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 2 de octubre de 1987 y a los expedientes de planeamiento formulados, bien para su modificación, bien para su desarrollo, que han constituido hasta la aprobación definitiva de este nuevo documento, el régimen urbanístico vigente en Olaberria.

Respondiendo a los criterios establecidos en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas del expediente urbanístico ahora revisado, en sesión plenaria celebrada el 3 de febrero de 2000, el Ayuntamiento de Olaberria adoptó, entre otros, el acuerdo de poner en marcha el proceso de elaboración de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio

El objetivo propuesto era y es el de dotar a Olaberria de un instrumento de planeamiento general que, adaptado a las actuales circunstancias económicas, sociales, culturales, etc., y a la vigente legislación, dé respuesta, desde una perspectiva integral, a la problemática urbanística del Municipio.

En este momento el marco legal al que se ha de ajustar el presente proyecto, está constituido, entre otras, por las disposiciones que se citan a continuación:

- \* Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1.998 -en adelante Ley del Suelo de 1.998-, promulgada por la Administración del Estado.
- \* Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1.994, promulgada por el Parlamento Vasco.

El contenido de esa Ley ha sido desarrollado mediante el Decreto 142, de 17 de junio de 1.997.

- \* Ley de 25 de abril de 1.997, mediante la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, promulgada por el Parlamento Vasco.

En todo caso, el contenido de esa Ley ha sido modificado mediante otra Ley aprobada el 20 de abril de 1.998 por el referido Parlamento.

- \* Ley de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, de 6 de marzo de 1.998, promulgada por el Parlamento Vasco.
- \* Ley del Suelo de 1.976 y Reglamentos promulgados en su desarrollo, en todos aquellos aspectos que no se opongan o contradigan lo establecido en las disposiciones legales vigentes promulgadas con posterioridad.
- \* Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1.985.

- \* Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1.990.
- \* Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1.990.
- \* Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1.994
- \* Decreto de 30 de julio de 1.996, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, promulgado por el Gobierno Vasco.
- \* Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas definitivamente mediante Decreto de 11 de febrero de 1.997.

El objetivo ahora planteado requiere la formulación, en el contexto legal expuesto, del correspondiente instrumento urbanístico de ordenación integral del territorio de Olaberria –sea un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias-, adaptado a esa legislación.

Ninguna disposición legal vigente establece imperativamente la obligación de elaborar uno u otro instrumento en el caso de un municipio como Olaberria.

En esas circunstancias, sopesadas las particularidades propias de ambos instrumentos, y evaluada la problemática urbanística de este Municipio, podemos decir que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, reguladas en el artículo "91.b" del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, constituyen un instrumento adecuado para dar respuesta a dicha problemática y posibilitar la consecución del objetivo propuesto.

Su formulación responde además a los criterios establecidos tanto en el artículo 3.2 de ese mismo Reglamento, como en el Decreto 132, de 15 de marzo de 1.994, promulgado por el Gobierno Vasco.

## 2.2. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Mediante resolución plenaria de 3 de febrero de 2000 el Ayuntamiento de Olaberria acordó proceder a la contratación de los trabajos de revisión de las aún vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo adjudicados dichos trabajos el día 30 de noviembre de 2000.

Tras su inicio en Enero de 2001, los trabajos realizados y las resoluciones adoptadas hasta la fecha han sido los siguientes:

- A.- En febrero de 2001 se redacta un documento de trabajo preliminar, que analiza de forma generalizada el contenido y las circunstancias que aconsejan proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias.
- B.- Dicho documento es tratado y expuesto a los diferentes partidos y grupos municipales y sociales interesados a fin de recabar su opinión sobre el futuro de Olaberria.
- C.- Se realizan diferentes reuniones de trabajo durante los meses de abril a junio en los que se expone de manera pormenorizada los diferentes temas que componen las Normas. De esta manera se analiza en diferentes jornadas lo relativo al suelo industrial, residencial y rural.
- D.- El día 24 de enero de 2002 se analiza en el pleno del Ayuntamiento el documento de avance del planeamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, dicho Avance fue sometido al preceptivo trámite de exposición pública durante 30 días hábiles en el mes de marzo del citado año.

Se presentaron un total de 4 escritos de sugerencias, las cuales fueron estimadas parcialmente según los análisis realizados en el informe emitido al respecto el día 6 de abril de 2002, que resumidamente expone lo siguiente:

Autores de las sugerencias

SUGERENCIA 1	Patxi Albisu Estensoro	2002/mar/21
SUGERENCIA 2	M <sup>a</sup> Jesús Bastida Querejeta	2002/mar/25
SUGERENCIA 3	Patxi Albisu Estensoro	2002/mar/27
SUGERENCIA 4	Vicente Olaran Hernandonea	2002/api/02

### 1.- CONTENIDO

#### SUGERENCIA N<sup>o</sup>1. PATXI ALBISU ESTENSORO

- a) Se plantea la posibilidad de reordenar el barrio de Ihurre, mediante actuaciones de sustitución por motivos de ordenación deficiente, comunicaciones defectuosas, falta de ascensores, etc.
- b) Igualmente se plantea la necesidad de prever un ambulatorio en la zona del Casco al igual que una farmacia.



c) Respecto al campo de fútbol se señala la posibilidad de no delimitar el uso y que sea una zona deportiva a definir más adelante.

d) Se solicita una ordenación especial para la protección hídrica de las valles y una regulación de los vertidos de aguas.

e) Se plantea la ejecución de un nuevo vial desde la casa de Olaran hasta Belakasoro, a fin de evitar paso de coches por el casco.

#### SUGERENCIA Nº2. MARIA JESÚS BASTIDA QUEREJETA

Se solicita la inclusión en el nuevo planeamiento de unas tejavanas para cubrición de vehículos en la zona del aparcamiento que poseen en el exterior del restaurante.

#### SUGERENCIA Nº3. PATXI ALBISU ESTENSORO

Se solicita que los nuevos servicios que se puedan crear se ubiquen en el casco.

Igualmente se solicita una regulación municipal para la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable a fin de que la última palabra sea del Ayuntamiento.

#### SUGERENCIA Nº4. VICENTE OLARAN HERNANDONEA

Se indica como propietarios de varias parcelas en el casco su decisión de no vender ni desprenderse de ningún terreno ni entrar en ningún tipo de especulación económica y urbana.

## 2.- ACUERDO PLENARIO

#### SUGERENCIA Nº1. PATXI ALBISU ESTENSORO

Estimar el punto a) de las sugerencias en el sentido de remitir una reordenación del barrio de lhurre a la redacción y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior adecuado a las posibilidades del Ayuntamiento.

Desestimar la sugerencia b)

Estimar la sugerencia c)

Estimar la sugerencia d)

Estimar la sugerencia e)

#### SUGERENCIA Nº2. MARIA JESÚS BASTIDA QUEREJETA

Estimar la sugerencia presentada parcialmente en el sentido de permitir un anexo abierto para guarda de vehículos en la zona adosada al muro de contención.

#### SUGERENCIA Nº3. PATXI ALBISU ESTENSORO

Desestimar la sugerencia referente a habilitación de servicios en el casco.

Estimar la sugerencia referente a la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable.

#### SUGERENCIA Nº4. VICENTE OLARAN HERNANDORNEA

Desestimar la sugerencia presentada.

E.- Tras el examen de las sugerencias y del informe de contestación a las mismas el pleno del ayuntamiento el día 30 de abril de 2002 acordó a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto definitivo, ratificar, con diversas condiciones, los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el referido "Avance".

Tras la redacción del texto definitivo, la publicación de la aprobación inicial de la revisión de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal, tuvo lugar el día 4 de enero de 2003. Junto a la mencionada aprobación se abrió un periodo de exposición pública de un mes durante el cual se formularon las siguientes alegaciones:

	Fecha entrada	Alegante
A.1	04/01/2003	Andrés Vilariño Esnaola
A.2	17/01/2003	Patxi Irastorza Barandiaran (OPEL)
A.3	21/01/2003	José Antonio Garmendia
A.4	27/01/2003	Jon Zubiarrain Lasa
A.5	28/01/2003	OGEI S.A.L.
A.6	29/01/2003	Jose Luis Mugica Txapartegi
A.7	29/01/2003	Mikel Arrizabalaga Aramburu (HINE)
A.8	30/01/2003	INDUSTRIAS LANDU S.COOP.
A.9	31/01/2003	Felipe Insausti Aramburu y 2 más
A.10	04/02/2003	Miren Benita Fernandez Gascón
A.11	03/02/2003	ACERALIA PERFILES OLABERRIA S.L.
A.12	03/02/2003	José Antonio Goiburu
A.13	03/02/2003	Juan Balerdi Esnaola
A.14	03/02/2003	Juan Alustiza Resusta (ETXE ALAI)
A.15	04/02/2003	Txomin Vicuña (TRANSPORTES VICUÑA)
A.16	04/02/2003	Javier de Churruca Egoscozabal
A.17	04/02/2003	Alberto Irastorza Apaolaza
A.18	04/02/2003	Remedios Echeverria Fernandez
A.19	04/02/2003	Salvador Iriarte Montejo
A.20	04/02/2003	Justino Iguain Goikoetxea
A.21	04/02/2003	Martin Yurrita Apaolaza
A.22	12/02/2003	Domingo Lasa Bikuña

Todas las alegaciones presentadas, lo han sido en forma y fecha (excepto la presentada por D. Domingo Lasa).

Tras la redacción del informe de contestación a las alegaciones y tratado el tema en sendas comisiones municipales, se aprobó provisionalmente, en el pleno del Ayuntamiento celebrado el día 13 de marzo de 2003, el documento con las siguientes condiciones derivadas de las alegaciones:

1º Estimar en su totalidad las siguientes alegaciones:

- Alegación nº 1 de Andrés Vilariño Esnaola, en las siguientes condiciones:
  - Superficie construida ..... 325 m<sup>2</sup> (t)

- Ocupación ..... 225 m<sup>2</sup>
  - Perfil edificatorio máximo (excepto en torre de control que podrá sobrepasar dicho perfil debidamente justificado) .. PB + 1
  - Se redactará un Estudio de Detalle para fijar las nuevas alineaciones y rasantes.
  - Sistema de actuación ..... Actuación Directa
- Alegación nº 2 de Patxi Irastorza Barandiaran (Opel)
  - Alegación nº 3 de José Antonio Garmendia
  - Alegación nº 4 de Jon Zubiarrain Lasa
  - Alegación nº 5 de OGEI S.A.L.
  - Alegación nº 6 de José Luis Múgica Txapartegi
  - Alegación nº 8 de Industrias Landu S.Coop.
  - Alegación nº 10 de Miren Benita Fernández Gascón.
  - Alegación nº 12 de José Antonio Goiburu.
  - Alegación nº 13 de José Juan Balerdi Esnaola.
  - Alegación nº 14 de Juan Alustiza Resusta (Etxe ALAI).
  - Alegación nº 15 de Txomin Vicuña.
  - Alegación nº 16 de Javier de Churruca Egoscozabal.
  - Alegación nº 21 de Martín Yurrita Apaolaza.

2º Estimar parcialmente las siguientes alegaciones:

- Alegación nº7 de Mikel Arrizabalaga Aramburu, en las siguientes condiciones:
  - Ocupación máxima de la ampliación ..... 1200 m<sup>2</sup>
  - Habilitación de 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de pabellón construido.
- Alegación nº9 de Felipe Insausti Aramburu y dos más, en las siguientes condiciones:
  - Desvincular del mantenimiento del vial inferior oeste del área 41 a los propietarios de dicho polígono.
- Alegación nº17 de Alberto Irastorza Apaolaza, en las siguientes condiciones:
  - Eliminar la referencia de redacción de un Plan Especial para el Barrio de Errekalde.
  - Concretar el uso residencial vinculado a explotación agraria en la ZNU general de protección.
  - Justificar la necesidad de vivienda auxiliar en las construcciones de uso de interés público y social.
  - Corregir el error de la referencia a uso residencial no rural en suelo no urbanizable.
  - Incluir la posibilidad de materiales de cubierta imitación a teja en naves agropecuarias.
  - Reducir la separación de nuevas construcciones ligadas a los caseríos Berdillari, Sagastillune, Arbazubi, Agerre Aldasoro, Miraballes, Abaroa, Etxeberritxo, Bengoetxe handi, Bengoetxe Garaikoa e Iriarte, a 100 metros.
  - Establecer las mismas distancias de separación de las construcciones destinadas a la explotación agraria, para las de Industrias agrarias.
  - Solicitar la acreditación de la condición de pastor y su necesidad para el uso de las bordas.
  - Reducir la separación de zonas de abonados y depósitos de purines a los cauces a 10 m.
- Alegación nº18 de Remedios Echeverría Fernández, en las siguientes condiciones:
  - Calificar el área 34 – Iturralde como suelo industrial, pero limitando la ocupación a 1100 m<sup>2</sup> y el aprovechamiento edificatorio a 2200 m<sup>2</sup>. La central hormigonera en su ubicación actual, se declara fuera de ordenación.
- Alegación nº20 de Justino Iguain Goikoetxea, en las siguientes condiciones:
  - Corregir los errores detectados en cuanto al dominio del suelo.

3º Desestimar las siguientes alegaciones:

- Alegación nº 11 de Aceralia Perfiles Olaberria S.L.
- Alegación nº 19 de Salvador Iriarte Montejo.
- Alegación nº 22 de Domingo Lasa Bikuña.

4º Introducir las siguientes modificaciones en el documento aprobado inicialmente:

- Incluir la clasificación de suelos no urbanizables, adaptados a la relación existente en el Plan Territorial Parcial del Goierri, recientemente aprobado.
- Incluir la tipología de Caminos Rurales en la definición de la estructura general y orgánica del territorio del Modelo Territorial de la Memoria.
- Especificar la separación de 2 metros de los vallados a los límites de caminos en los distintos tipos de viales clasificados en el suelo no urbanizable.
- Incluir específicamente entre los actos sujetos a licencia la plantación masiva de arbolado en suelo no urbanizable.
- Reducir a 10 m la separación de estercoleros, depósitos de purines, y zonas de riego a cualquier curso de agua.
- Incluir en el artículo 101, referente a usos forestales, la posibilidad de reducir la distancia de las plantaciones forestales a los caminos (límites de propiedad) a 5 metros, siempre que al otro lado del camino exista también otra plantación.
- Ampliar las zonas agrícolas y de praderas a lo existente en la actualidad, haciendo mención expresa al carácter orientativo de los límites señalados en los planos.
- Modificar algunos caminos de la red viaria, según los criterios establecidos en la comisión de normas del día 3 de marzo de 2003.

4º Efectuar las correcciones derivadas del informe de Carreteras en los siguientes aspectos:

- Corregir la calificación pormenorizada de la GI-3560 en la zona de Herrigune.
- Retirar unos metros el acceso viario junto a la rotonda en la Unidad 1.2.
- Modificar en el Area 12 Ostolaza, las alineaciones para los nuevos edificios a 10,5 m hacia la N1 y 6,5 m hacia el vial de Aristrain.
- En el área 35 Castillo declarar fuera de ordenación la ampliación ilegal del comedor.

El día 9 de diciembre de 2003, el Consejo de Diputados de la Diputación de Gipuzkoa emite el siguiente acuerdo en relación a la aprobación definitiva de las presente Normas Subsidiarias.

*Tras su tramitación por el Ayuntamiento se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente de «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria».*

*Como se deduce de su misma denominación, el documento remitido tiene por objeto la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes y que fueron aprobadas definitivamente el 2 de octubre de 1987.*

*La necesidad de la revisión se justifica, por una parte, en la aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco y de las nuevas disposiciones tanto autonómicas como estatales, y por otra parte, en el agotamiento de las previsiones del planeamiento vigente, así como en la necesidad de resolver nuevas demandas y de atender previsiones no contempladas en las actuales Normas vigentes al haber transcurrido ya el plazo previsto para su revisión.*

*En cuanto a su contenido, el nuevo documento no altera el modelo territorial de las actuales Normas Subsidiarias. La propuesta de ordenación persigue la consolidación del casco de Olaberria dando*

*continuidad a los desarrollos existentes mediante la ocupación de los suelos vacantes, previendo únicamente operaciones de sustitución y reforma en el barrio de Ihurre, zona situada junto a la N-I donde reside la mayor parte de la población. En concreto, el documento posibilita un total residencial de 68 nuevas viviendas, 66 de ellas en el casco en el que asimismo se propone crear un equipamiento deportivo y otro escolar, tratando así de compensar los desequilibrios poblacionales y de servicios existentes entre las dos zonas residenciales citadas.*

*En relación con las Areas Industriales y Terciarias se consolidan las áreas calificadas por las actuales Normas Subsidiarias planteándose en general actuaciones de sustitución y reforma, y en algunos casos, ampliaciones de las implantaciones existentes. Destaca por su importancia la propuesta de crear un ámbito de suelo apto para urbanizar industrial de 146.465 m<sup>2</sup> denominado Area 41 «Altune» que permita la creación de un polígono industrial a media ladera con una ocupación máxima para usos lucrativos de 48.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,426 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> que responda a la demanda de suelo existente en la comarca.*

*En el suelo no urbanizable, siguiendo las directrices establecidas en los instrumentos de ordenación territorial, se distinguen las categorías siguientes: Zonas forestales de conservación y productiva, Zonas agroganaderas y de campiña, Zonas de protección de aguas superficiales y Zonas de mejora ambiental.*

*El expediente incluye un Catálogo del patrimonio cultural estableciendo el régimen de protección al que quedan sometidos los diferentes tipos de elementos catalogados en el que se incluyen los elementos arquitectónicos de interés cultural y naturalístico así como el patrimonio arqueológico.*

*En el Sistema General de Comunicaciones la actuación viaria más significativa que recogen las Normas Subsidiarias es la ejecución en la carretera interurbana Ihurre-Lazkao de dos rotondas que regulen el tráfico producido tanto por las implantaciones industriales existentes como el que generará la zona industrial propuesta en Altune.*

*En relación con el Sistema General de Espacios Libres las principales propuestas se concretan en la creación de un Parque Rural de 5.799 m<sup>2</sup> situado al oeste de la iglesia del casco, y un espacio público con carácter rural denominado Area 43 Ategorrieta de 21.650 m<sup>2</sup> que sirva de zona de expansión a la zona residencial de Ihurre.*

*En cuanto al Sistema General de Equipamiento Comunitario se propone actuar en el casco mediante la reserva de un ámbito que acoja las escuelas y la creación de una zona de suelo apto para urbanizar, Area 42, en la que se implantará un equipamiento deportivo.*

*En la fase municipal, previa la tramitación del Avance, el documento de Normas Subsidiarias fue aprobado inicialmente el 20 de diciembre de 2002, presentándose 22 escritos de alegaciones durante el periodo de información pública.*

*Emitidos los informes pertinentes, en sesión plenaria celebrada el 13 de marzo de 2003 se acordó estimar parcialmente las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el plan con los cambios derivados de esa estimación, así como del informe emitido por el Departamento de Transportes y Carreteras y con una serie de precisiones y correcciones. Elaborado un texto refundido que incorporaba la totalidad de los cambios señalados fue remitido a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.*

*Enviado el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión 7/2003 celebrada el pasado 24 de octubre, ésta adoptó el correspondiente acuerdo, informando con carácter vinculante en determinados aspectos las Normas Subsidiarias. En el informe se valora favorablemente el modelo territorial planteado en lo que respecta a la cuantificación del desarrollo residencial y al medio físico, salvo por lo que se refiere a la incorrecta inclusión y, en otros casos, exclusión de determinados suelos en la*

*calificación de Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales, cuestión que deberá corregirse. Asimismo se informa favorablemente el cumplimiento que del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV hace el documento.*

*En cuanto a la cuantificación de Suelo para Actividades Económicas la Comisión ha señalado lo siguiente:*

*«1) De acuerdo con los criterios contenidos en el PTP del área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) y en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y dado el carácter local de la propuesta de calificación del Area de Altune, se condiciona la aprobación definitiva del expediente a la reducción de la superficie calificada a 10 hectáreas.*

*2) La calificación de nuevos suelos en el área de Altune debiera de conllevar previamente la compatibilización de los planes urbanísticos de Olaberria y Beasain en orden a otorgar un acceso a las instalaciones industriales ya existentes.»*

*Al mismo tiempo, por parte de la Dirección General de Ordenación Territorial de la Diputación Foral se ha solicitado también la opinión sobre el documento a los Departamentos afectados de esta Administración Foral, habiendo manifestado su valoración sobre las Normas Subsidiarias los departamentos forales de Desarrollo del Medio Rural y de Infraestructuras Viarias, así como la Dirección General de Cultura.*

*Así, el Departamento de Desarrollo del Medio Rural ha señalado la necesidad de que el documento se adecue al Decreto 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable en lo que se refiere a la necesidad de licencia municipal únicamente para la tala de arbolado sometido a un régimen de protección específico, y a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa en cuanto a la cuestión de las separaciones de las plantaciones de masas forestales a los linderos de parcela.*

*Por su parte el Departamento de Infraestructuras Viarias ha informado favorablemente el documento con una condición relativa a la necesidad de resolver satisfactoriamente la ordenación de la intersección del enlace de la N-1 a la salida del paso superior simultáneamente a la puesta en servicio de la zona industrial denominada Area 41 Altune.*

*En otro orden de cuestiones la Dirección General de Cultura ha señalado la necesidad de profundizar en la elaboración de un catálogo detallado y actualizado del municipio.*

*Analizado, así, el contenido del documento por el Servicio de Urbanismo y Ordenación Territorial de esta Diputación Foral, se estima que el plan redactado no es suficiente para regular el proceso urbanístico del municipio de Olaberria, lo que impide su aprobación definitiva, procediendo como medida cautelar la suspensión, por las razones que se señalan a continuación.*

*En primer lugar, es preciso atender a lo que con carácter vinculante ya ha sido informado por la Comisión de Ordenación del Territorio que valora desfavorablemente el documento en lo que se refiere a la cuantificación industrial.*

*En cuanto a la clasificación como suelo urbano residencial del núcleo de Herrigune en la Memoria del plan se hace mención al criterio de contar con edificación consolidada así como a la necesidad de completar lo existente con nuevos desarrollos pero no se observa en el plan mayor justificación de la propuesta aprobada, esto es, su integración en la malla urbana y el cumplimiento del porcentaje legal en los perímetros delimitados, siendo por ello preciso justificar los aspectos indicados en base a lo ya edificado a fin de legitimar el conjunto de las ampliaciones proyectadas.*

*En este mismo sentido el carácter urbano del Area 45-Autoeskola y del Area 46 Karting incluidas en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo no urbanizable son propuestas que no pueden en ningún caso aprobarse en la medida en que ni se plantean nuevas actuaciones, ni se ordena ningún cambio de uso en los suelos indicados. Además, en el Area 46 lo que existe ha sido objeto de una autorización específica por este ente foral vinculada a una actividad concreta que requería necesariamente del suelo no urbanizable para su desenvolvimiento, ya que de lo contrario no podría haberse obtenido la autorización otorgada. Por su posición en el territorio, los suelos están en el exterior del núcleo urbano, alejados de las actuales implantaciones residenciales, sin que se pueda invocar por lo demás en ambos supuestos que los suelos afectados han sido objeto de las correspondientes obras de urbanización para dotarles de los servicios exigidos por la Ley para merecer tal consideración.*

*Por otra parte, en cuanto a la clasificación como suelo urbano del Area 43 Ategorrieta, suelo no urbanizable en las actuales Normas Subsidiarias y calificado ahora como Sistema General de Espacios Libres de Parque Rural, se observa que no se justifica en el plan que los terrenos cuenten con edificios o servicios suficientes para ello así como su integración en la malla urbana o tratarse en su mayor parte de suelos edificadas. Y dada su condición de Parque Rural, se entiende que el ámbito, al menos desde el punto de vista urbanístico, no presenta los requisitos para su definición como suelo urbano.*

*Sin perjuicio de lo señalado es preciso subsanar otras deficiencias observadas en el documento y, más en concreto, graficar debidamente las zonas de protección del suelo no urbanizable así como la zona residencial que engloba en su trama a las reservas para sistemas generales, y resolver la contradicción entre la calificación global y pormenorizada que se aprecia en los correspondientes planos. Y en las Normas Urbanísticas habrá que resolver las contradicciones entre la calificación global y su sistemática y lo expresado a nivel de calificación pormenorizada en las fichas urbanísticas, siendo oportuno determinar el régimen particular del suelo urbano concretando la situación de cada ámbito en cuestión, esto es, suelo urbano consolidado o, en su caso, no consolidado, y lo mismo con las unidades de ejecución cuya delimitación no se practica en todos los casos.*

*Finalmente, el Ayuntamiento de Olaberria habrá de analizar el contenido del informe foral emitido en materia de Patrimonio Cultural en orden a la conveniencia de su consideración en el documento que se redacte para aprobación definitiva.*

*En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,*

### **ACUERDA**

*Suspender la aprobación definitiva del documento de «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria», hasta que por el Ayuntamiento se redacte un nuevo documento en el que se dé cumplimiento a lo dispuesto respecto a cualificación industrial en el informe vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se resuelvan las cuestiones planteadas en cuanto a la delimitación y clasificación del suelo en las Areas y se subsanen las restantes deficiencias señaladas en la parte expositiva del presente acuerdo.*

*Dicho documento requerirá en todo caso de nueva información pública y aprobación formal por el pleno municipal como tramites previos a su remisión a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.*

*Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.*

*Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta.*

El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el día 23 de diciembre de 2003.

El contenido de este acuerdo además de un resumen de los objetivos y criterios empleados en la elaboración de la revisión, centra su atención en una serie de aspectos que hacían inviable la aprobación del plan.

Estos aspectos enumerados de una manera resumida son los siguientes:

- Incorrecta inclusión y en otros casos exclusión de determinados suelos en la calificación de Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.
- Reducción de la superficie calificada en el área de Altune hasta un máximo de 10 hectáreas y compatibilización de los planes urbanísticos de Olaberria y Beasain en orden a otorgar un acceso a las instalaciones industriales ya existentes.
- Adecuación del documento al Decreto 82/1998 de 24 de noviembre, en lo referente a la necesidad de licencia municipal únicamente para la tala de arbolado sometido a un régimen de protección específico.
- Adecuación del documento a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa en cuanto a la cuestión de las separaciones de las plantaciones de masas forestales a los linderos de las parcelas.
- Necesidad de resolver satisfactoriamente la ordenación de la intersección del enlace de la N-1 a la salida del paso superior simultáneamente a la puesta en servicio de la zona industrial de Altune.
- Profundización en la elaboración de un catálogo detallado y actualizado del municipio.
- Justificación del carácter urbano del área 1, Herrigune, en lo referente a su integración en la malla urbana y en el cumplimiento del porcentaje legal en los perímetros delimitados.
- Eliminación del carácter de urbano de las áreas 45 autoeskola y 46 Karting.
- Eliminación del carácter de urbano de las áreas 43 Ategorrieta.
- Grafiar debidamente la zona de uso residencial que engloba en su trama a las reservas para sistemas generales.
- Resolver la contradicción entre calificación global y pormenorizada que se aprecia en los planos.
- En las normas urbanísticas hay que resolver las contradicciones entre la calificación global y su sistemática y lo expresado a nivel de calificación pormenorizada en las fichas urbanísticas.
- Determinación del régimen particular del suelo urbano consolidado y no consolidado en cada ámbito y en cada unidad de ejecución.
- Delimitación de todas las unidades de ejecución.

Analizado el acuerdo de Diputación, el Ayuntamiento de Olaberria, procede el día 19 de enero de 2004 a aprobar una serie de correcciones al documento, que son las siguientes:

**1. Incorrecta inclusión y en otros casos exclusión de determinados suelos en la calificación de Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.**

Se procede a incluir en el plano número 16 los trazados de ríos y regatas principales del municipio, con sus zonas de protección y se modifica la calificación de las zonas de manantiales que abastecen a los depósitos, incluyéndose un condicionante superpuesto de vulnerabilidad de acuíferos.

**2. Reducción de la superficie calificada en el área de Altune hasta un máximo de 10 hectáreas y compatibilización de los planes urbanísticos de Olaberria y Beasain en orden a otorgar un**



### **acceso a las instalaciones industriales ya existentes.**

Respecto a la reducción de la superficie del área industrial de Altune, se redimensiona la zona hasta alcanzar los 96.204 m<sup>2</sup>, superficie inferior a las 10 hectáreas admitidas como máximo en el acuerdo de Diputación.

Por lo que se refiere a la compatibilización de los planeamientos de Olaberria y Beasain, la reducción del ámbito del polígono de Altune, junto con la voluntad municipal de preservar la clasificación de la casa Aiala y sus pertenecidos, hacen innecesario plantear tal compatibilización, máxime teniendo en cuenta que el vial que une el cruce de la subida hacia Herrigune, con el acceso a Indar va a ser ampliado y reacondicionado con cargo al nuevo polígono de Altune.

### **3. Adecuación del documento al Decreto 82/1998 de 24 de noviembre, en lo referente a la necesidad de licencia municipal únicamente para la tala de arbolado sometido a un régimen de protección específico.**

Respecto a este punto se reelabora el documento de Normas Urbanísticas, modificándose el siguiente artículo:

#### **Artículo 38. Actos sujetos a licencia.**

1. *Estarán sujetos a Licencia los actos enumerados por el artículo 1 del reglamento de Disciplina Urbanística.*

2. *También estarán sujetos los siguientes actos:*

A) *Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.*

B) *La implantación de una nueva explotación agrícola.*

C) *La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable.*

D) *La instalación de invernaderos de todo tipo y de viveros de flores.*

E) *La apertura de cortafuegos.*

F) *La construcción o modificación de caminos y pistas en suelo no urbanizable.*

G) *La construcción de pozos.*

H) *La construcción de bordas o chabolas.*

I) *La instalación de campings o acampadas.*

J) *La realización de catas de exploración geotécnica.*

K) *La extracción de áridos y explotación de canteras.*

L) *La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos, habitáculos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).*

M) *El uso de todo tipo de terrenos como depósitos o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.*

3. *La relación de actos sujetos a licencia expuestas anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.*

**4. Adecuación del documento a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa en cuanto a la cuestión de las separaciones de las plantaciones de masas forestales a los linderos de las parcelas.**

Respecto a este punto se reelabora el documento de Normas Urbanísticas, modificándose el siguiente artículo:

**Artículo 101. Usos forestales.**

*Las plantaciones de arbolado se realizarán preferentemente en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera, u otros usos potenciales, considerándose en este sentido inadecuada la plantación masiva de coníferas en las praderas existentes con pendientes inferiores al 20%, o su implantación en las zonas señaladas como Zona de mejora ambiental y agropecuaria y de campiña.*

*No obstante lo citado, las actividades de corta y plantación de arbolado se supeditarán a la autorización de las mismas por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Guipúzcoa, quien las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación sectorial de montes vigente en la materia.*

*En cualquier caso las plantaciones que se pretendan efectuar se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación a los límites establecidos de separación a los lindes de parcela o en relación a las edificaciones existentes en otras fincas y más en concreto a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa.*

**5. Necesidad de resolver satisfactoriamente la ordenación de la intersección del enlace de la N-1 a la salida del paso superior simultáneamente a la puesta en servicio de la zona industrial de Altune.**

Las Normas Subsidiarias han incluido entre los elementos que mejoran la trama y comunicación viaria de Olaberria, dos rotondas situadas en la zona inferior del vial Tablas-Lazkao y separadas entre sí 120 metros. La rotonda superior se encuentra en la actualidad recogida en el planeamiento aprobado, tras una modificación puntual al efecto y además ha sido redactado un proyecto de obras para su ejecución y tramitada la aprobación de dicho proyecto. En la actualidad se está a la espera de que la empresa Indar avale el montante de obra que le corresponde, es decir un 75%, a fin de iniciar el expediente administrativo para su contratación y ejecución.

Respecto a la rotonda inferior, que se sitúa a la salida del viaducto sobre la N1, no ha sido concretado su

diseño, al haberse suspendido en su día la aprobación del planeamiento que daba cobertura al citado encuentro.

Por ello y viendo necesaria la ejecución de una solución viaria apropiada a la salida del paso superior de la N1, se propone que mediante un convenio de colaboración, Diputación y Ayuntamiento de Olaberria, ejecuten de la mejor manera posible dicha intersección, dado que la vinculación de la solución viaria en este punto, al desarrollo del área de Altune es inviable, por las excesivas cargas urbanizatorias que gravan al polígono al tener que hacerse cargo del ensanchamiento del vial de Karobi.

#### **6. Profundización en la elaboración de un catálogo detallado y actualizado del municipio.**

La Sociedad de Ciencias Aranzadi está en la actualidad y a solicitud del Ayuntamiento de Olaberria, redactando un catálogo actualizado del municipio, con motivo del segundo centenario de su desanexión de Lazkao.

Es voluntad del Ayuntamiento que las conclusiones de dicho catálogo adquieran carácter normativo, pero el retraso en su ejecución ha llevado a aprobar las Normas Subsidiarias con la base documental existente.

En el momento en que el catálogo se encuentre concluido se incluirá en el documento de Normas Subsidiarias, a través de una modificación puntual de elementos o del procedimiento administrativo que Diputación señale, dando así respuesta a la sugerencia efectuada por el Departamento de Cultura.

#### **7. Justificación del carácter urbano del área 1, Herrigune, en lo referente a su integración en la malla urbana y en el cumplimiento del porcentaje legal en los perímetros delimitados.**

Se modifica la memoria del documento, incluyendo la justificación solicitada.

#### **8. Eliminación del carácter de urbano de las áreas 45 autoeskola y 46 Karting.**

Se modifica la clasificación del suelo de las áreas 45 Autoeskola y 46 Karting, pasando de ser suelo urbano a no urbanizable.

#### **9. Eliminación del carácter de urbano del área 43 Ategorrieta.**

Se modifica la clasificación del suelo del área 43 Ategorrieta, pasando de ser suelo urbano a no urbanizable.

#### **10. Grafiar debidamente la zona de uso residencial que engloba en su trama a las reservas para sistemas generales.**

Se modifican los planos que afectan a la calificación global y pormenorizada de la zona de la Vega y de Herrigune, tal como se señalaba en el acuerdo del Consejo de Diputados.

#### **11. Resolver la contradicción entre calificación global y pormenorizada que se aprecia en los planos.**

Se modifican los planos que afectan a la calificación global y pormenorizada, con el objetivo de resolver las contradicciones existentes en ambos tipos de zonificación.

#### **12. En las normas urbanísticas hay que resolver las contradicciones entre la calificación global y su sistemática y lo expresado a nivel de calificación pormenorizada en las fichas urbanísticas.**

Se ajusta la organización de los contenidos de zonificación global y pormenorizada en las fichas urbanísticas y la sistemática expuesta en las normas urbanísticas.

### **13. Determinación del régimen particular del suelo urbano consolidado y no consolidado en cada ámbito y en cada unidad de ejecución.**

Se señala en las fichas urbanísticas el régimen particular del suelo urbano consolidado y no consolidado en cada ámbito y en cada unidad de ejecución.

### **14. Delimitación de todas las unidades de ejecución.**

Las fichas urbanísticas determinan la totalidad de las Unidades de Ejecución, correspondan o no a áreas completas, tal como se solicita en el acuerdo del Consejo de Diputados.

Además de las correcciones anteriores, durante el proceso de elaboración del presente documento se han detectado una serie de errores materiales de medición de distintos ámbitos de las áreas delimitadas, que son subsanados en el documento.

- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.2 DEL ÁREA 1. Se subsana el error de ocupación máxima de usos lucrativos, pasando de 675 m<sup>2</sup> a 1080 m<sup>2</sup>.
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.4 DEL ÁREA 1. Se subsana el error de ocupación máxima de usos lucrativos, pasando de 1125 m<sup>2</sup> a 1080 m<sup>2</sup>.
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.6 DEL ÁREA 1. Se subsana el error de ocupación máxima de usos lucrativos, pasando de 1700 m<sup>2</sup> a 1715 m<sup>2</sup>.
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.7 DEL ÁREA 1. Se subsana el error de la calificación pormenorizada pasando a.2 de 402 m<sup>2</sup> a 502 m<sup>2</sup> y e.3 de 2.734 m<sup>2</sup> a 2.634 m<sup>2</sup>.
- ÁREA 5. Se subsana el error de ocupación máxima de usos lucrativos, pasando de 812 m<sup>2</sup> a 850 m<sup>2</sup>.
- ÁREA 6. Se subsana el error de ocupación máxima de usos lucrativos, pasando de 66.093 m<sup>2</sup> a 72.078 m<sup>2</sup>.
- ÁREA 8. Se subsana el error de medición del ámbito de 5046 m<sup>2</sup> a 5226 m<sup>2</sup> y del criterio de ocupación derivado del proyecto de compensación aprobado, de 2.212 m<sup>2</sup> a 2.613 m<sup>2</sup>.

Además de lo anterior se han ajustado ligeramente determinadas mediciones por recálculo de las mismas.

El acuerdo del Pleno Municipal de Olaberria, incluía además la elaboración de un Texto Refundido que recogiese todas las correcciones impuestas, siendo el presente documento el resultado final de tal mandato.

## 2.3. OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general de este Plan es dotar al Municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil de las diferentes acciones cuya regulación se ejercita por el Ayuntamiento mediante el Planeamiento Municipal.

Se trata fundamentalmente de establecer las condiciones generales de protección de los suelos del término municipal de modo que las nuevas construcciones o las posibles reformas o sustituciones de las existentes no alteren el carácter, conduciendo los procesos de crecimiento, ampliación y reutilización hacia conceptos respetuosos con una realidad urbana y arquitectónica que se trata de mantener y potenciar.

Junto con esta tarea relativa a la protección del patrimonio edificado se trata de establecer las previsiones del desarrollo urbano en los procesos de transformación de los usos del suelo de las áreas de expansión de los núcleos actuales, con el objetivo general de tratar de compatibilizar estos procesos con unas características formales y morfológicas acordes con el conjunto de la edificación de Olaberria.

Así mismo es tarea fundamental del Plan establecer las diferentes medidas normativas en orden a preservar el medio físico en su carácter intrínseco como soporte de la riqueza natural, productiva y paisajística en lo que urbanísticamente se entiende como suelo no urbanizable.

Finalmente en lo referente a los desarrollos edificatorios el plan propone una actuación de contención y reserva, reclasificando una gran área industrial de cerca de 15 has y reduciendo la ampliación del desarrollo residencial a la colmatación de los vacíos edificatorios existentes en Herrigune.

El objetivo de ordenación del suelo urbano y algunos ámbitos del no urbanizable, reside en analizar detalladamente cada uno de los ámbitos en los que se divide el territorio, para dotar a cada propietario o empresa de unos criterios de ordenación, ampliación o sustitución adecuados.

### 2.3.1. OBJETIVOS DE LAS DOT, PTP Y PTS

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, fueron aprobadas mediante Decreto de 11 de Febrero de 1.997 y entre sus objetivos está el de definir las claves del modelo territorial, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación, de la Comunidad Autónoma.

Para ello se establecen una serie de determinaciones unas orientativas y otras vinculantes, a la vez que se remiten otras a la escala territorial intermedia, definiéndose para ello las denominadas Areas Funcionales, los Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.

Olaberria se localiza así en el Area Funcional correspondiente al Goierri, denominada "Beasain-Zumarraga", área que se desarrolla a través de un Plan Territorial Parcial, encontrándose el mismo en fase de Avance.

Entre las determinaciones de las propias D.O.T. se establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal, a considerar en el supuesto de no estar aprobado el Plan Territorial Parcial. Según dichos criterios, el municipio no se incluye ni en entornos de crecimiento selectivo ni en hábitats alternativos; situándose en el nivel 6 en cuanto a la jerarquía urbana de la CAPV, correspondiéndole consiguientemente un coeficiente de rigidez de la oferta que se evalúa en 0,35.

Partiendo de estos datos y en base a la metodología de cálculo propuesta en las DOT se obtiene la oferta máxima residencial.

Componente 1. IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL	C1= 0
Considerando VOB = 385 y segunda residencia 0	
Componente 2. CRECIMIENTO DEMOGRAFICO	C2= -35
Considerando PB = 928 P91 = 1080 P81 = 1152 TMF(n) = 2.41 TAC = 0.0097	
Componente 3. VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR	C3= 0
Considerando PB/TMF(n) – VOB = 0	
Componente 4. CORRECCION DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA	C4= 122
Considerando CR = 0.35 (VOB+C2+C3)CR = 122.21	
Componente 5. SEGUNDA RESIDENCIA	C5= 0
Considerando CSR = 0 C2+C3+C4 = 86.37 (C2+C3+C4)(CSR-1)0.5 = -43.19	

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO 87 VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a ofertar por el planeamiento se estima por lo tanto en 87 viviendas.

Por otra parte y en lo referente a los usos industriales, las D.O.T. plantean la renovación y regeneración de las áreas existentes, vinculándose los nuevos desarrollos a la capacidad de acogida del territorio.

También se señala la prohibición de ejecución de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, salvo en aquellos casos en que se demuestre su vinculación a una explotación agraria o pecuaria.

Las DOT catalogan dentro del suelo no urbanizable 10 tipos de áreas y una clasificación de usos propiciados, aceptables y prohibidos, los cuales conjuntamente forman una matriz de categorías de ordenación del suelo.

Se recoge análogamente el criterio de proteger el patrimonio cultural y en particular el arquitectónico y el arqueológico.

No se han fijado criterios particulares dentro de las D.O.T. para la ordenación general del municipio de Olaberria, sino únicamente unos criterios generales de aplicación a la cabecera del área funcional que nos ocupa.

El documento de Plan Territorial Parcial del Goiherri se encuentra en la actualidad en fase de Avance desde 1995 en que fue redactado dicho documento. Posteriormente en diciembre de 1997 se redactó un nuevo documento técnico, y actualmente se está redactando el documento definitivo para aprobación inicial.

Dado que como ya se ha comentado en el momento de elaboración de las Normas Subsidiarias el PTP se encuentra en fase de avance, se tomará como criterio máximo de incremento del parque de viviendas el señalado en las Directrices de Ordenación del Territorio.

Respecto a los Planes Territoriales Sectoriales, algunos de los cuales como ya se ha comentado, están aprobados definitivamente, marcan los criterios de desarrollo y ordenanzas de los distintos aspectos sectoriales que influyen en la ordenación del territorio. Dichas determinaciones y ordenanzas serán implementadas en las presentes normas.

### 2.3.2. OBJETIVOS MUNICIPALES

Como objetivos municipales que conforman el espíritu general de las presentes Normas Subsidiarias se encuentran los siguientes:

- Potenciar el casco de Olaberria (Herrigune) a fin de compensar los desequilibrios poblacionales y de servicios con la zona de Ihurre.
- En la zona de Herrigune, se consolidan los aprovechamientos y usos existentes, implementándose una actuación de colmatación de la ordenación edificatoria de los espacios intersticiales.
- Consolidar la edificación del barrio Residencial de Ihurre, propiciando la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que junto con una política municipal de adquisición de inmuebles a la empresa Aceralia, promueva una reestructuración del barrio.
- Se prevén en Herrigune una zona destinada a equipamiento deportivo y otro para equipamiento escolar a fin de dotar al casco de un mayor peso específico dentro del término municipal.
- Promover la creación de un nuevo polígono Industrial en la zona de Altune que descongestione la demanda de suelo industrial calificado para las propias empresas existentes en el municipio y en la comarca, así como para empresas de nueva creación.
- Consolidar los usos industriales existentes en la zona de la Vega, propiciando actuaciones de sustitución y reurbanización que mejoren el tejido existente.
- Ordenar los suelos rurales dotándolos de una normativa de protección y mejora que garantice la preservación de los valores naturales, ecológicos y paisajísticos.
- Consolidar algunos usos no vinculados al medio rural y situados en él, como son el Karting o la pista de la autoescuela.
- Organizar la red viaria municipal a fin de jerarquizar los recorridos, habilitar recorridos alternativos y propiciar el uso de viales menores para paseos y bidegorris.
- Establecer la normativa general de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.
- Analizar las posibilidades urbanísticas de cada empresa o pequeño conjunto de ellas en suelo urbano.

### 2.3.3. HIPÓTESIS DE INCREMENTO POBLACIONAL

La población del municipio de Olaberria, tal como se ha señalado en el punto 1.4 padece un fenómeno de decremento poblacional.

Esto es debido fundamentalmente al fenómeno que se asocia a la fuerte masa específica del barrio de Ihurre. Barrio de propiedad privada perteneciente a la empresa Aceralia, la cual mantiene las viviendas en propiedad y alquila las mismas a trabajadores de la fábrica.

Con el descenso del número de trabajadores y el aumento de la edad de los habitantes del barrio, se da la circunstancia que un número considerable de las viviendas se encuentran en estos momentos vacías.

La posible venta de las viviendas o al menos la apertura de la política de alquileres de las mismas a personas no vinculadas con la empresa hacen previsible un aumento radical del número de habitantes del municipio.

El número de viviendas del municipio agrupadas por zonas es el siguiente:

San Joan PLaza	Herrigune	24 viviendas
Belakasoro kalea	Herrigune	12 viviendas
Zebazelai kalea	Herrigune	32 viviendas
Galarregi kalea	Herrigune	15 viviendas
Errekalde auzoa	Diseminado	37 viviendas
Barruti auzoa	Diseminado	2 viviendas
Aranguren auzoa	Diseminado	17 viviendas
Gaiñera auzoa	Diseminado	32 viviendas
Cari de La Cruz kalea	Ihurre	109 viviendas
Poblado J.M. Aristrain	Ihurre	112 viviendas
Poligono Karobi	Zona industrial Vega	9 viviendas
Carretera N-1	Zona Industrial Vega	30 viviendas
Polígono Iñausti	Zona Industrial Vega	2 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>HERRIGUNE</b>	<b>83 VIVIENDAS</b>
	<b>IHURRE</b>	<b>221 VIVIENDAS</b>
	<b>ZONA INDUSTRIAL VEGA</b>	<b>41 VIVIENDAS</b>
	<b>DISEMINADO</b>	<b>88 VIVIENDAS</b>
<b>TOTAL</b>		<b>433 VIVIENDAS</b>

El presente dato no coincide exactamente con el reflejado en los cuadros de parámetros edificatorios al haberse incluido en este punto determinadas viviendas existentes en suelo no urbanizable y haberse declarado fuera de ordenación algunas otras de la zona de la vega, las cuales no han sido computadas en las zonas adscritas a áreas.

Por otra parte las previsiones de edificación en Herrigune junto con una política de construcción de viviendas a precio tasado que contrarreste el excesivo peso de las viviendas de tipología de baja densidad, harán presumiblemente incrementar el número de habitantes del casco.

Estas dos circunstancias harán que sea el objetivo de las normas el de variar el crecimiento poblacional de Olaberria que pasará de ser negativo como es en este momento a ser positivo según el siguiente cálculo:

	Herrigune	Ihurre	Diseminado	Zona industrial Vega	Total
Nº de viviendas existentes	83	221	88	41	433
Nº de viviendas vacías	0	22	0	2	24
Nº de nuevas viviendas	63	0	0	0	63
Total viviendas	146	221	88	41	496
Total de habitantes actuales					955
Total de habitantes horizonte	351	532	212	98	1193



Se considera en este cuadro un estandar aceptado como válido de 2.41 habitantes/vivienda.

De lo anteriormente expuesto y para un periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de 8 años se prevé un crecimiento poblacional de 238 habitantes (29 hab/año) o lo que es lo mismo un 2.40%, anual, cantidad esta totalmente asumible en el planteamiento general de las Normas Subsidiarias, al igual que el número de nuevas viviendas propuestas.

## 2.4. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El límite del suelo urbano se establece en el perímetro de la edificación consolidada de los núcleos actuales completada con las parcelas vinculadas a la edificación de nueva ordenación necesaria para atender la doble finalidad de completar la trama existente y absorber el desarrollo previsto.

Quedando claro que el ámbito de Ihurre es un suelo urbano en el que no se han previsto nuevos desarrollos, se hace necesario justificar la condición de urbano del suelo de Herrigune.

A tal efecto se hace necesario la justificar la integración en la malla urbana de los nuevos desarrollos residenciales de Herrigune, así como el cumplimiento del porcentaje legal en los perímetros delimitados a fin de legitimar el conjunto de las ampliaciones proyectadas.

Se analizarán dos aspectos fundamentales: Por una parte la condición de ser terrenos urbanizados, tal como los describe la legislación vigente y la jurisprudencia y por otra parte la condición de ser terrenos con ordenación consolidada.

### 1º CONDICION DE SER TERRENOS URBANIZADOS

De esta manera se señala la suficiencia de las infraestructuras existentes, recientemente remodeladas en su totalidad mediante los proyectos de urbanización del Sector 1 y del casco, en base a los siguientes datos:

1. La potencia eléctrica total prevista para los nuevos desarrollos edificatorios se estima en 405 Kw, provenientes de la siguiente relación:

• 66 viviendas x 5,5 Kw/viv	363 Kw
• 502 m <sup>2</sup> bajos comerciales x 35 W/m <sup>2</sup>	17,5 Kw
• 1500 m <sup>2</sup> equipamiento escolar x 10W/m <sup>2</sup>	15 Kw
• Servicios auxiliares	10 Kw
2. Las acometidas generales de la Compañía Iberdrola, junto a los centros de transformación instalados en el casco de Olaberria, poseen capacidad suficiente para proporcionar una potencia eléctrica muy superior a la potencia total demandada.
3. En lo referente a la infraestructura de abastecimiento de agua sanitaria, y para una previsión total de 149 viviendas y sus servicios relacionados, se estima un diámetro de abastecimiento de 100 mm según se desprende de las valoraciones efectuadas en la NTE IFA, correspondiente a abastecimiento.

Las conducciones recientemente instaladas en el casco de Olaberria, han sido ejecutadas en su totalidad con tubería de fundición de 100 mm, por lo que el abastecimiento está garantizado hasta las 194 viviendas.

4. Finalmente las recientemente instaladas conducciones de aguas fecales, junto al nuevo colector previsto en el presente documento, garantizan capacidad de evacuación suficiente para los nuevos desarrollos propuestos.

Por otra parte y en relación a lo señalado en la legislación vigente respecto a la necesidad de trazado viario anexo a cada ámbito, se señala que las 7 unidades de ejecución delimitadas en el área 1, dan frente y son limitadas a su vez por el sistema viario ya construido, bien correspondiente a la urbanización de los sectores

1 y 2 de reciente construcción o bien a la zona antigua del casco, tal como puede observarse en los planos de ordenación.

Finalmente y para completar el capítulo de justificación de que los terrenos están urbanizados, cabe señalarse que todas las unidades de ejecución se han diseñado atendiendo a criterios de colmatación de la malla urbana.

De esta manera la unidad 1.1 da frente, apoyándose en la ampliación del vial al actual sector 2 de reciente construcción, creando un remate edificado en la zona más alejada del casco antiguo.

La unidad 1.2 se ubica entre las últimas casas del sector 1 y la casa Zeba, creando un fondo edificado en la trasera del restaurante Arrieta.

Por lo que respecta a la unidad 1.3, la misma conforma un continuo entre las viviendas unifamiliares situadas en la zona alta de la plaza, la zona de Belakasoro y el caserío Olan.

La unidad 1.4 por su parte tiene como función crear un borde y remate edificado entre las viviendas unifamiliares del casco y la zona de Belakasoro, apoyándose en un vial ya construido.

La unidad 1.5 destinada a equipamiento queda integrada y remata la zona del frontón, la zona "C" del sector 1 y las antiguas escuelas del casco.

Por lo que respecta a la unidad 1.6, la misma tiene como misión rematar un espacio situado junto a la Parroquia y unir a su vez la zona "C" del sector 1 y las viviendas situadas junto al aparcamiento del sector 1, a fin de eliminar una zona de arbolado productivo que invade una zona dominante de la trama urbana.

Finalmente la unidad 1.7, situada en el mismo centro gravitacional del casco, colmatará el conjunto del suelo urbano residencial de Herrigune.

En fin; como puede apreciarse en los planos de ordenación, la totalidad de las actuaciones se encaminan a rematar una trama urbana deslavazada por actuaciones anteriores, dirigidas más a facilitar la gestión de los suelos que a crear una trama urbana coherente, justificándose sobradamente, desde todos los puntos de vista analizados, la clasificación de todo el ámbito del área 1 como suelo urbano.

## 2º CONDICION DE SER TERRENOS CON ORDENACION CONSOLIDADA

Para la justificación de la consolidación de la ordenación, se analizan los 2 parámetros básicos de consolidación, en los cuales se justifica que al menos las dos terceras partes de lo previsto en el área 1, se encuentra consolidado.

1. Consolidación por superficies totales de ámbitos.
2. Consolidación por superficies ocupadas totales

### • Cálculo por superficies totales

---

Superficie total del área 1	131.877 m <sup>2</sup>
Superficie unidades sin consolidar	41.485 m <sup>2</sup>
Superficie unidades consolidadas	90.160 m <sup>2</sup>
Límite mínimo 2/3 de la superficie del ámbito	87.742 m <sup>2</sup>

De los datos anteriores se desprende que más de las 2/3 partes del suelo del área 1 es suelo consolidado, correspondiente a los ámbitos del sector 1, sector 2 y zona del casco de las Normas Subsidiarias ahora revisadas, por lo que se cumple la condición de ser suelo urbano.

- **Cálculo por superficies ocupadas totales**

---

Superficie ocupada total área 1	20.522 m2
Superficie ocupada actual	13.800 m2
Superficie ocupada nuevo planeamiento	6.722 m2
Limite 2/3 de la superficie ocupada	13.681 m2

Para el cómputo de las superficies ocupadas totales se han tomado como datos de partida aquellas superficies construidas tanto residenciales como de otros usos a fin de analizar la ocupación en suelos consolidados por la edificación.

De los datos anteriores se desprende que más de las 2/3 partes de la superficie ocupada del área 1 es suelo consolidado, correspondiente a los ámbitos del sector 1, sector 2 y zona del casco de las Normas Subsidiarias ahora revisadas, por lo que se cumple la condición de ser suelo urbano.

Vistos los datos y análisis anteriores queda justificado que el ámbito del área 1 Herrigune, posee la condición legal de ser en su totalidad suelo urbano.

Se entiende por lo tanto, atendiendo a las determinaciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de planeamiento, como suelo urbano, los núcleos de Ihurre y Herrigune, con las posibles ampliaciones que en Herrigune se prevén.

En la voluntad de posibilitar una oferta adecuada de suelo que permita atender las necesidades de implantación de nuevas industrias, se clasifican como suelo urbanizable, en Olaberria, los terrenos de la zona de Altune que se grafían en los planos de Ordenación y la zona deportiva de Herrigune.

Se clasifica como suelo no urbanizable el resto del término municipal con la finalidad de preservar en él sus especiales características como soporte de recursos naturales, productivos y paisajísticos.

## **2.5. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO. ASIGNACIÓN DE USOS**

Con la finalidad de mantener para Olaberria las especiales características que configuran su carácter, se consolidan los actuales usos globales del suelo urbano, residencial e industrial.

La Normativa de las Normas Subsidiarias establece el régimen de compatibilidad de los usos generales y pormenorizados con el uso principal residencial en el suelo urbano de Herrigune y Ihurre, posibilitando la diversidad funcional compatible con la calidad urbana de Olaberria.

Igualmente los usos industriales y de actividades económicas de la zona de la Vega de Ihurre quedan implementados en la normativa general.

En suelo no urbanizable a partir de los datos de la información urbanística en cuanto a la utilización actual del suelo y de la clasificación establecida en el Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Goierri, se delimitan las diferentes categorías de suelo no urbanizable en orden a preservar el medio físico y las actividades tradicionales que en él se han venido desarrollando.

Se establecen por lo tanto cinco Categorías de Ordenación del Suelo no Urbanizable, que a su vez se regulan en base a unos usos propiciados, admisibles y prohibidos y se articulan en una matriz de ordenación. Las Categorías son las siguientes:

- Zona Agroganadera y de Campiña
- Zona Forestal de Conservación
- Zona de Protección de Aguas Superficiales
- Zonas de Mejora Ambiental
- Zonas Forestales Productivas

Esta división tal como señala el PTP se plantea por una estrategia territorial tendente a adecuar los usos del suelo a las características y capacidad de acogida de cada ámbito, proponiendo una regulación de actividades que garantice la conservación y mejora de los valores ecológicos, productivos, paisajísticos y científico-culturales existentes, así como realizando las propuestas específicas de actuación que pongan en valor dichos recursos, conjugando el disfrute del territorio por parte de los ciudadanos con la sostenibilidad del medio.

Partiendo de esas premisas se han adaptado las zonas a las características específicas del territorio de Olaberria, resumiéndose las características de cada una en lo siguiente:

### **Mejora ambiental**

Corresponden a esta categoría los bosques naturales (roble, haya, encinar cantábrico, etc.), los ámbitos correspondientes a las fases juvenil o degradada de los mencionados bosques naturales, así como los enclaves de formaciones arbustivas y de matorral rodeados por las formaciones anteriores.

Las actividades a propiciar serán las de conservación y regeneración.

La información analizada para su delimitación ha sido la correspondiente al PTP del área funcional de Goieri y por lo tanto, al Mapa de Vegetación, en especial los bosques naturales degradados, eligiendo aquellos que por su posición se estima que pueden evolucionar a bosques naturales.

### **Forestal de conservación**

Se incluyen en esta categoría los ámbitos correspondientes a zonas de ladera con riesgos de erosión, con una pendiente superior al 50% o zonas de menor pendiente donde se ha observado una aceleración de los procesos erosivos debido, frecuentemente, a talas a matarrasa.

En estas zonas de elevada pendiente y fuerte pluviometría, donde la erosión actúa de modo intenso impidiendo la evolución de los suelos, es importante mantener la cobertura vegetal existente, prever los incendios y llevar a cabo una política forestal racional, orientada hacia la conservación.

### **Forestal productivo**

Corresponde a zonas de ladera ocupadas por especies de coníferas así como, en general, a los restantes terrenos con pendientes superiores al 30% no incluidos en la categoría anterior.

Los criterios para la delimitación de estas categorías provienen de la síntesis del Mapa de Vegetación de la CAPV, del Mapa de Clases Agrológicas y de los condicionantes de las Áreas Erosionables.

Este criterio viene refrendado igualmente por la posición que ocupan estos suelos en el territorio, en muchos casos en los límites de las Áreas más sensibles, pudiendo jugar un papel de protección de las mismas.

### **Zona Agroganadera y Campiña:**

Esta zona acoge los suelos con mayor capacidad de uso agrícola. En general, se corresponden con los terrenos llamados de prados que suelen ocupar los suelos profundos de valles y que, según aumenta la presión

de usos, van ocupando parcelas de mayor pendiente a medida que se alejan de los fondos de valle.

Incluye aquellas laderas con pendientes inferiores al 30% e, incluso, aquellas que superando dicha pendiente, corresponden a áreas dedicadas tradicionalmente a praderas y muy trabajadas por el hombre.

La vocación agropecuaria de esta categoría, siempre que se salvaguarde la prioridad de la misma, es compatible con el actual uso forestal de algunas parcelas incluidas en ella y la existencia de pequeños bosquetes o rodales de frondosas.

Dentro de esta categoría el Plan delimita una serie de suelos cuyo mantenimiento y preservación frente a otros usos debe ser garantizado, en base a su alto interés agrario y/o ambiental.

### **Protección de aguas superficiales**

Esta categoría, correspondiente a la red principal de drenaje superficial, regatas y cauces.

Se plantea igualmente una zona de protección con carácter de condicionante superpuesto a las diversas clases de suelo no urbanizable como son las Zonas de Protección de Vulnerabilidad de Acuíferos.

En estas categorías se limitan los usos de ocupación y de explotación y se propician las actividades de regeneración.



## 2.6. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL EQUIPAMIENTO

Olaberria es un Municipio bien dotado desde el punto de vista del equipamiento comunitario. El objetivo de este Plan sería mantener y potenciar las instalaciones actuales, haciendo únicamente una previsión para la adecuación de unas escuelas en Herrigune al igual que una zona deportiva. No obstante y a fin de prever posibles nuevas necesidades se plantean las siguientes actuaciones:

- Reubicación de locales municipales de usos múltiples en los bajos de Bikario-etxe
- Acondicionamiento del frontón con posibilidad de ampliación para la inclusión de graderíos.
- Modificación del uso de las actuales escuelas, pasando a convertirse en un albergue.
- Consolidación de la zona de las piscinas de Ihurre.
- Creación de una zona deportiva en las inmediaciones de Herrigune.

## 2.7. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS LIBRES

No se hace ninguna previsión de espacios de nueva ordenación en suelo urbano en la zona de Ihurre, al margen de la delimitación de aquellos de entre los existentes que deban entenderse como públicos, frente a otros cuyo régimen sería el de espacios libres privados de uso público. Por el contrario en la zona de Herrigune si se prevén nuevos espacios libres de carácter público, tras Zezilio Enea y junto al frontón.

Por el contrario se prevé una zona de espacios libres de esparcimiento entre el barrio de Ihurre y la zona de las escuelas, futuro albergue, que garanticen junto con el parque rural existente en el casco una correcta disposición de las áreas de esparcimiento en el municipio.

En suelo urbanizable el sector 41 genera los espacios libres en cuantía superior a las previsiones legales al respecto, en la idea general de dotar al desarrollo de Olaberria de una adecuada dotación de superficies y áreas libres.



### **3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION Y GESTION PROPUESTA.**

---

#### **3.1. EL MODELO TERRITORIAL**

##### **3.1.1. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.**

Partiendo de unas características del asentamiento residencial e industrial, la estructuración general del desarrollo urbano de Olaberria debe partir, y así ha sido planteado, desde el mantenimiento de los principios conformantes generales, complementándolos y mejorándolos en aquellos aspectos en los que se ha constatado algún tipo de deficiencia.

#### **a.- Sistemas generales de comunicación**

---

##### **Sistema General de Comunicaciones de la N-1**

Vial principal de conexión supramunicipal. Su ubicación en la parte baja del valle, acarrea problemas de comunicación entre las dos partes en que queda dividida la Vega.

Su interconexión se produce en dos puntos como son el viaducto a la altura del barrio de Ihurre y la rotonda ubicada junto al Término municipal de Idiazabal.

Existe también algún acceso independiente a la altura de los caseríos Ihurre, central hormigonera, báscula, etc. a lo largo de la N-1, los cuales están siendo clausurados en este momento por iniciativa del departamento de carreteras de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Es objetivo de las presentes Normas Subsidiarias la eliminación de los accesos independientes a la N-1 así como la mejora de las conexiones actuales con la red viaria de rango inferior, fundamentalmente en la zona de Castillo y barrio de Ihurre.

##### **Sistema general de Carreteras Interurbanas.**

Carretera Tablas-Lazkao. Vial articulador del término municipal, perteneciente a la Red de Carreteras de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Presenta problemas de conexión en su enlace con la N-1 a la altura del barrio de Ihurre, donde se prevé desde estas Normas la ejecución de una rotonda que regule los tráficos de cruce del barrio, de los polígonos industriales perimetrales (desde Hine hasta Indar) y los accesos al centro comercial y a la N-1.

Independientemente de esta rotonda que se instalará al final del viaducto, se ha previsto y se está redactando el proyecto de ejecución de otra rotonda en el vial de acceso al polígono Iñauti, que regulará los tráficos del propio vial Tablas-Lazkao con el vial de acceso al nuevo polígono industrial Altune, Indar y Aceralia 1.

### **Sistema General de Carreteras Locales.**

Compuesto por la red de viales de propiedad municipal, que intercomunican las diferentes zonas del municipio a través de vías alternativas, constituyendo una trama radial con centro en Herrigune.

Desde estas normas se propone la regulación de sus servidumbres, y características geométricas y de diseño, a fin de ir completando la trama, puesto que en este momento no se encuentra ejecutada en su totalidad o los firmes y anchuras de calzada son deficientes.

### **Sistema General de Caminos rurales.**

Compuesto por la red de viales de propiedad municipal, que al igual que las carreteras locales, intercomunican las diferentes zonas del municipio a través de vías alternativas, constituyendo una trama que une en la mayoría de los casos viales correspondientes a alguna de las categorías superiores.

Desde estas normas se propone la regulación de sus servidumbres, y características geométricas y de diseño.

### **Sistema General de Vías urbanas principales.**

Componen el sistema general de viales internos propios de la trama urbana.

Dichos viales que unen sus orígenes, que son el Sistema General de Vías Interurbanas y el de carreteras locales, con los puntos de destino que son los edificios de viviendas o industrias, se encuentran ejecutados prácticamente en su totalidad.

Únicamente actuaciones de mejora de trazado puntuales o de ensanchamiento de calzada, como es el caso del vial que discurre por el polígono Karobi serán señaladas en las fichas particulares del área correspondiente.

Además de lo anterior se prevé la apertura de dos nuevos viales urbanos en la zona de la Iglesia en Herrigune y en el lateral de Belakasoro.

### **b.- Sistema de espacios libres públicos**

---

El objetivo del nuevo planeamiento se basa en la consolidación de los espacios libres existentes y los obtenidos a través de actuaciones urbanísticas desarrolladas en los últimos años y que se concretan en los diferentes espacios libres de la zona de Ihurre (Plaza Cari de La Cruz) y en los tres espacios libres de la zona de Herrigune además del parque ubicado también justo al casco.

En el Núcleo de Olaberria, estos espacios se concretan en los siguientes:

- Plaza actual frente al Ayuntamiento, dotada de un carácter de espacio principal y comunicador de las diferentes zonas del casco.

- Plaza ubicada entre Bikario Etxe y Zecilio Enea, que se interrelaciona con la plaza anteriormente descrita y con el vial de acceso al casco. Posee un carácter más recogido que la anterior.
- Espacio público situado frente al frontón que tendrá la función de dar expansión abierta a esta dotación pública.
- Parque situado al norte de Herrigune, de carácter complementario y diferenciador al resto de plazas o espacios públicos.

En la zona del barrio de Ihurre se plantea un nuevo espacio público con carácter rural como zona de expansión de las viviendas consolidadas, sin interferir en principio con la trama urbana existente. El Plan Especial de Reforma Interior a redactar para el barrio definirá las necesidades finales en lo referente a espacios libres.

### c.- Equipamiento comunitario

En lo referente al equipamiento comunitario en el municipio, ha quedado explicado en el estudio de Estructuración Social de Olaberria, redactado por LKS, la necesidad de implementar una actuación dotacional encaminada a reorganizar los servicios públicos y a su vez hacer que estos mismos servicios sirvan de aglutinante de la población.

En este afán potenciador de la entidad de Herrigune se propone la previsión de una serie de dotaciones de menor y mayor calado en esta zona, a fin de proyectar un núcleo urbano importante y vertebrador de las relaciones municipales.

Los elementos dotacionales existentes en el municipio, sin dejar de ser importantes, sí deben de reubicarse de la forma más oportuna posible.

Los equipamientos comunitarios existentes divididas por barrios en la actualidad son las siguientes:

<b>DOTACIONES Y SERVICIOS EXISTENTES</b>	
<b>HERRIGUNE</b>	<b>IHURRE</b>
AYUNTAMIENTO	CAPILLA
FRONTÓN	BAR
HOTEL ZEZILIO ENEA	TIENDA
IGLESIA	FARMACIA
SOCIEDAD	DONANTES DE SANGRE
CEMENTERIO	LUDOTECA
RESTAURANTES	PISCINA
	HOTEL CASTILLO
	GASOLINERAS
	RESTAURANTES

El bar, la tienda y la farmacia de Ihurre se han incluido en este apartado ya que a pesar de no ser dotaciones y servicios públicos, si desde el auspicio de Aceralia, cumplen una misión vertebradora del

barrio.

Además existen otros elementos de importancia singular entre las dotaciones del municipio.

Por una parte el circuito de Karting, ubicado sobre el polígono de actividades económicas a media ladera y con acceso desde el hogar del jubilado, circuito éste de propiedad privada que abarca una superficie considerable y que está clasificado como suelo no urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes.

También tiene la consideración de uso dotacional o de equipamiento, el complejo deportivo compuesto por la piscina y los campos deportivos anexos.

Este equipamiento tiene un carácter privado al pertenecer a la empresa Aceralia, aunque su uso se realice de una manera más o menos abierta.

También se encuentran como elementos dotacionales las escuelas y el hogar del jubilado, situados en el acceso al Karting en la subida a Herrigune.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias pasan por habilitar un suelo para escuelas en la zona de Herrigune, y un complejo deportivo también en esta zona.

#### **d.- Infraestructuras de servicios**

---

El municipio de Olaberria, cuenta con una red de infraestructuras de servicios general convenientemente adaptada a las necesidades presentes y futuras a corto y medio plazo, vistas las expectativas de crecimiento que presenta.

La ejecución de recientes urbanizaciones, tanto en la zona del casco como en las zonas industriales de la vega, han dotado al municipio de una red infraestructural apropiada y con capacidad suficiente.

Además de ello la realización de nuevos colectores generales, tanto por parte de Diputación, como del propio Ayuntamiento y la renovación de la red general de gas, han propiciado una mejora importante en este capítulo.

Es por ello que las actuaciones de reconversión y nuevas implantaciones de infraestructuras de servicios serán reducidas señalándose lo previsto es el presente capítulo.

##### Red de Abastecimiento de Agua

La red de distribución de agua presenta un doble punto de partida; por una parte las captaciones de agua de los manantiales propios ubicados en la zona alta de Urkaundieta, que distribuyen agua al municipio desde los depósitos pasando antes por la planta potabilizadora y por otra la acometida general que se realiza en las cercanías del Hotel Castillo desde la red de aguas perteneciente al Consorcio de Agua de Gipuzkoa .

El punto de unión de ambas redes se encentra en la zona de ihurre.

Dado que dicha distribución es adecuada y presenta unas condiciones de garantía de abastecimiento aceptables, no se prevén actuaciones nuevas a excepción de:

- Extremar las medidas de mantenimiento de las instalaciones, con objeto de optimizar su explotación durante la vida útil de las mismas.
- Ampliar la red de suministro a aquellas zonas en que se materialicen nuevos desarrollos programados en el planeamiento urbanístico.

##### Red de Saneamiento

Las Normas Subsidiarias definen el esquema general previsto para la nueva red. La solución adoptada por las Normas recoge las determinaciones del "Proyecto del Interceptor del Alto Oria (Goierri) y ramales complementarios" correspondiente a Olaberria. Dichos documentos diseñan una red general que debe recoger la totalidad de los colectores preexistentes para su canalización aguas abajo hasta la depuradora prevista en Legorreta.

Además de ello se recogen las actuaciones de recogida de aguas fecales desde los diferentes caseríos a fin de que todas ellos viertan definitivamente al interceptor que se encuentra en ejecución.

#### Suministro eléctrico

En lo referente a esta infraestructura únicamente se prevén actuaciones de renovación de redes y eliminación de tendidos aéreos. También se habilitarán las actuaciones precisas para dotar de energía eléctrica al nuevo polígono industrial que se prevé en la zona de Altune.

#### Suministro de gas

Se ha reflejado en los planos correspondientes la nueva red de suministro de gas a implantar por Naturgas a fin de dar servicio a la zona de la vega y como paso de la conducción general del Goierri.

Igualmente se ha previsto la acometida de gas natural desde la zona de Ihurre hasta Herrigune y hasta el nuevo polígono industrial de Altune.

#### Red de Telefonía

Se propone la consolidación de la red actual, cuya mejora e implementación se sugiere a la vez que se plantea su extensión a las áreas de nueva urbanización previstas.

#### Red de telecomunicaciones.-

Se plantea el objetivo de realizar una red de fibra óptica en el área urbana de la vega con una ramificación hasta Herrigune, partiendo de la red troncal existente.

#### Residuos sólidos.

La recogida de residuos sólidos se realiza de forma mancomunada, planteándose consolidar tal situación, a la que se da respuesta final en el vertedero de Sasieta, fuera de Olaberria.

### 3.2. PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO

Definida la estructura viaria con sus pequeñas correcciones de trazado y nuevas actuaciones, el desarrollo de Olaberria se plantea sobre la base de los siguientes criterios:

- Como criterio general se mantendrá la ordenación existente en el barrio de lhurre, potenciando mediante algunas medidas de gestión la adquisición de bloques de viviendas por parte del Ayuntamiento a fin de sacarlos al mercado y de esa manera revitalizar la ocupación de viviendas en el barrio. Se prevé igualmente como medida potenciadora del objetivo señalado la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que reordene y regule la definición urbana del barrio.
- En lo referente a Herrigune, se prevé la creación de un espacio cuya función real sea la de plaza principal del pueblo, que reúna a la gente y sea punto de encuentro y referencia de los Olaberitarras.
- Igualmente la eliminación de los aparcamientos situados frente al ayuntamiento y la creación de un segundo espacio más protegido de los vientos dominantes, comunicado con el anterior potenciará la identidad municipal.
- Se analiza la previsión de un edificio para escuelas en Herrigune que atraiga a gente de lhurre e incluso con el paso del tiempo a gente de otros municipios.
- También se prevé la creación de una zona deportiva pública de importancia junto al cementerio (campo de fútbol) que ayude en la función de atracción de Herrigune y libere por otra parte terrenos ubicados en la vega más propios para usos industriales.
- A fin de dar alternativas en el uso de los espacios públicos se potencia la creación de un parque en el entorno de Herrigune, que funcione como lugar de encuentro alternativo y expansión del casco.
- Se estudia igualmente la previsión de dos edificios en la zona de la plaza baja, con bajos comerciales (bar, tienda, etc.) o de servicios como ambulatorio, con el fin de aumentar las posibilidades de ocio y "vida" en Herrigune y al mismo tiempo cierren el espacio urbano de carácter público que se crea.
- A fin de aumentar la oferta de vivienda en Herrigune que equilibre el desfase existente con las de lhurre, se prevé la colmatación de las "calvas" no edificadas. Esta colmatación garantizará igualmente el tránsito completo en la zona residencial, sin depender de parcelas privadas con usos rurales que hipotequen un correcto desarrollo urbano.
- Otro punto a tener en cuenta es la creación de zonas de aparcamientos perimetrales, que despejen la plaza principal.
- Finalmente como complemento de la trama urbana, aglomerante y estructurador se ha previsto la creación de un vial alternativo que una la zona "C" del sector 1 con el aparcamiento recientemente construido junto a las viviendas promovidas por el Ayuntamiento.
- En lo referente a las actividades económicas, se plantea como objetivo principal la consolidación de los usos industriales y terciarios, admitiendo pequeñas operaciones de ampliación sobre las plantas edificadas y marcando unos parámetros de separación a linderos y aprovechamiento general.
- Por otra parte se propone la creación de un polígono industrial de entidad, en una segunda línea

edificable sobre la N-1, que regule la demanda de suelo industrial en el municipio.

- Se dispondrán igualmente los elementos de gestión necesarios a fin de garantizar que las previsiones del planeamiento sean materializadas en los plazos establecidos y no se pueda dar lugar a desarrollos edificatorios impedidos.
- En cuanto a dotaciones y a fin de lograr el equilibrio social apuntado en el estudio socio-económico, se propone la ampliación de las dotaciones en Herrigune, mediante la implantación de las escuelas, bar, tienda, campo de fútbol y parque rural. Esta implantación de servicios en la zona responderá igualmente al aumento de población previsto.
- Igualmente se propone una modificación del uso de las escuelas actuales, pasando a ser un albergue y creando en su entorno una zona deportiva rural o similar, que junto con el Karting hagan un complejo de ocio a nivel comarcal.
- En lo referente al resto de dotaciones municipales existentes en el municipio, fundamentalmente en la zona de lhurre, se propone su consolidación.

### 3.3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN POR AREAS

Como anteriormente se ha descrito la delimitación de áreas ha sido analizada en el presente documento de normas atendiendo a criterios de minimización de ámbitos, con la finalidad de controlar a una escala lo más reducida posible las posibilidades edificatorias de cada una de las parcelas de las zonas urbanas del municipio.

Esto lleva a delimitar un total de 46 ámbitos de los cuales se describen a continuación sus objetivos de intervención.

#### 3.3.1. AREA 1. HERRIGUNE

Atendiendo a las diferentes unidades de ejecución del área se plantean las siguientes propuestas de intervención:

La Unidad de actuación urbana 1.1, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea un remate de edificación conformado por viviendas de baja densidad adosadas, creando un ensanchamiento del vial a modo de expansión puntual de la trama urbana.

La edificación resultante se ubicará ligeramente predominante sobre el resto de las edificaciones de la zona a fin de adaptarse al terreno y evitar desmontes importantes.

Se plantea una dotación de aparcamientos de al menos 10 plazas que completen las existentes en su frente a fin de dotar a la zona de algunas plazas.

Los terrenos no vinculados a parcelas privadas serán cedidos al Ayuntamiento una vez urbanizados.

Se propone la edificación de un máximo de 8 viviendas unifamiliares adosadas con parcela privada, las cuales serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Se respetarán los criterios de diseño de las viviendas situadas en su frente a fin de conseguir una unidad edificatoria conjunta.

Se propone la creación de dos bloques de cuatro viviendas adosadas, pudiendo modificarse este criterio, siempre que se justifique apropiadamente en el Estudio de Detalle.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona y los criterios de acabados serán los mismos de la urbanización a la que complementan.

Se habilitarán al menos 10 plazas de aparcamiento en superficie.

Se dotará de una continuidad a la acera que proviene desde el centro de Herrigune.

La Unidad de actuación urbana 1.2, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea una colmatación del espacio comprendido entre Zeba y las últimas edificaciones consolidadas en la salida oeste del casco a fin de crear un remate de urbanización y facilitar el acceso peatonal entre todas las viviendas del casco.

Se ejecutará igualmente un acceso a la parte posterior y un vial que posibilite futuras expansiones de la zona.



Se plantea una dotación de aparcamientos de al menos 37 plazas que completen las existentes en la zona y el ensanchamiento del vial existente desde el que se accede a la unidad.

Se propone la edificación de un máximo de 9 viviendas unifamiliares adosadas con parcela privada, las cuales serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Las viviendas se ubicarán dando frente al vial principal dejando la parcela privada predominante en la zona trasera.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona, ejecutándose las acometidas desde el nuevo vial posterior y los criterios de acabados serán los mismos de la urbanización a la que complementan.

El Proyecto de urbanización se dimensionará suficientemente para dar servicios a nuevos desarrollos en su parte posterior.

El proyecto de urbanización contemplará el ensanchamiento del vial existe en un metro.

La Unidad de actuación urbana 1.3, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea la ejecución de un remate edificatorio para la plaza de Herrigune de tal manera que cierre la fachada que se opone al Ayuntamiento y a Zezilio enea.

También se realiza un remate edificatorio hacia Belakasoro, de tal manera que el nuevo vial que se plantea como descongestión de esta zona sirva de anillo de circulación perimetral.

Se plantea una dotación de aparcamientos de al menos 10 plazas que completen las existentes en la zona.

Se propone la edificación de un máximo de 4 nuevas viviendas bifamiliares con parcela privada, las cuales serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Las viviendas se ubicarán dando frente al vial principal dejando la parcela privada predominante en la zona trasera.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona.

La urbanización seguirá los criterios ejecutados en la urbanización circundante.

El nuevo vial tendrá continuidad hacia la zona de Belakasoro.

La Unidad de actuación urbana 1.4, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea una colmatación del espacio comprendido entre Belakasoro e Intsausti Berri a fin de crear un remate de urbanización y facilitar el acceso peatonal entre todas las viviendas del casco. Igualmente se trata de crear un límite urbano hacia el este del municipio.

Se ampliará el vial de acceso a Belakasoro dotándolo de una acera y un mínimo de 15 plazas de aparcamiento en superficie.

Se propone la edificación de un máximo de 12 viviendas unifamiliares adosadas con parcela privada, las cuales serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Las viviendas se ubicarán dando frente al vial principal dejando la parcela privada predominante en la zona este del área.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona y los criterios de acabados serán los mismos de la urbanización a la que complementan.

Se ampliará el vial de Belakasoro y se acondicionará una acera en el frente de las viviendas.

La Unidad de actuación urbana 1.5, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación de equipamiento comunitario.

Se plantea la creación de una plaza que sirva de apoyo a la construcción de unas nuevas escuelas ubicadas junto al frontón a fin de conseguir un espacio polivalente en el que convivan actividades relacionadas con los equipamientos comunitarios deportivo, escolar, administrativo y de aparcamiento público.

El edificio escolar y en su caso el sociocultural se ubicará de tal manera que permita la creación de una pequeña plaza frente al frontón.

Se definirán según los criterios del Departamento de Educación para centros escolares y su ubicación se ajustará mediante un Estudio de Detalle. El equipamiento sociocultural complementará el edificio escolar.

La plaza a crear poseerá un pavimento duro en la zona enfrentada con el frontón pudiendo realizarse mediante elementos de jardinería en la zona cercana al nuevo vial.

Los espacios libres restantes tendrán un carácter de apoyo descubierto a la actividad escolar.

La Unidad de actuación urbana 1.6, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea una colmatación del espacio comprendido debajo de la zona de la Iglesia, creando una fachada urbana del casco por esta zona.

Igualmente se plantea la ejecución del vial inferior que dará acceso rodado a las viviendas y al mismo tiempo creará un paseo peatonal de borde.

Se plantea la construcción de grupos de 3 o 4 viviendas adosadas a excepción del edificio central que se propone algo más predominante y con cuatro viviendas en dos plantas.

El vial inferior además de dar servicio a las viviendas y a los garajes, comunicará la zona del aparcamiento que actualmente está en funcionamiento, con el fondo de saco de la urbanización de las viviendas del sector 1C.

El vial existente bajo a la iglesia se verá complementado con un aparcamiento en línea y una acera de borde.

Se propone la edificación de un máximo de 16 viviendas unifamiliares adosadas con parcela privada, excepto en el bloque central que será de cuatro viviendas construidas en dos plantas, las cuales serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Las viviendas se ubicarán dando frente al vial superior dejando la parcela privada predominante en la zona oeste del área.

Se admitirá la unión de los garajes de dos o más bloques de viviendas, siempre que la solución sea en sótano.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona y los criterios de acabados serán

los mismos de la urbanización a la que complementan.

Se habilitarán al menos 28 plazas de aparcamiento en superficie en el vial superior.

El vial contará al menos con una calzada de 6 m de ancho y una acera por su parte exterior de al menos 2,5 m.

Se dotará a la calzada y al paseo de borde de alumbrado, mobiliario urbano, etc.

La Unidad de actuación urbana 1.7, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

Se plantea la ordenación de la plaza existente entre Zezilio Enea y Bikario Etxe, mediante la construcción de dos edificios residenciales de planta baja y dos alturas con bajos comerciales o asistenciales.

Se posibilitará el paso interior peatonal entre Zezilio enea y Bikario etxe y se creará una plaza con un tratamiento más blando y de juegos que la plaza de arriba ya construida.

Con esta plaza se pretende dotar a Herrigune de una serie de espacios peatonales conexos, que unifiquen los diferentes edificios públicos y privados y creen lugares de encuentro proporcionados a la escala del casco de Olaberria.

El proyecto de urbanización que se redacte además de la correcta solución de las infraestructuras tendrá especial cuidado con las transiciones entre los espacios periféricos con los que se conecte la nueva plaza.

Se propone la edificación de un máximo de 8 viviendas en pisos y dos locales que pueden ser de uso comercial o asistencial, que puedan albergar usos terciarios o dotaciones como un ambulatorio y que serán ordenadas pormenorizadamente mediante un estudio de detalle.

Las viviendas se ubicarán dando frente al vial de acceso al Ayuntamiento creando de esta manera una pequeña plaza en el interior.

Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona y los criterios de acabados serán los mismos de la urbanización a la que complementan.

La plaza a crear se completará con una zona de juegos y se comunicará con la plaza superior y con la acera del Bikario etxe.

La zona consolidada del área 1 corresponde a un suelo urbano residencial de bajo desarrollo, el cual se ha edificado en base a actuaciones puntuales basadas en las Normas Subsidiarias anteriores.

En lo referente a Herrigune, se prevé la creación de un espacio cuya función real sea la de plaza principal del pueblo, que reúna a la gente y sea punto de encuentro y referencia de los Olaberritarras.

Igualmente la eliminación de los aparcamientos situados frente al ayuntamiento y la creación de un segundo espacio más protegido de los vientos dominantes, comunicado con el anterior potenciará la identidad municipal.

A fin de dar alternativas en el uso de los espacios públicos se potencia la creación de un parque "semirural" en el entorno de Herrigune, que funcione como lugar de encuentro alternativo y expansión del casco.

Otro punto que se plantea como objetivo en el área 1 es la creación de zonas de aparcamientos perimetrales, que despejen la plaza principal.

En lo referente al resto de dotaciones municipales existentes en Herrigune, se propone su consolidación, mejora y posibilidad de ampliación en determinados casos.

Se consolida la edificación y usos existentes.

Los edificios que todavía no se han construido del sector 1 de las Normas Subsidiarias anteriores se registrarán por las determinaciones del Plan Parcial de dicho sector 1.

Se mantienen las posibilidades de ampliación del restaurante Arrieta Berri, recogidas en la quinta modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Se mejorará la urbanización siguiendo los criterios generales señalados en el proyecto de urbanización del sector 1.

### **3.3.2. AREA 2. IHURRE**

El área 2 IHURRE corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

No se declara expresamente fuera de ordenación ninguna de las edificaciones existentes. Se propone la posible modificación de la ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior que tenga como finalidad y con el techo máximo de la edificación existente la redistribución de las edificaciones. Mediante acuerdos del Ayuntamiento con la empresa Arcelor, se posibilitará la ampliación de las zonas libres del área y adecuar los elementos de urbanización a las condiciones de promoción de accesibilidad.

Se propone igualmente como objetivo de la ordenación la eliminación de los garajes existentes en edificios en planta baja, y su sustitución por otros ubicados en sótanos.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3, siempre que las mismas sean acordes a los objetivos del Plan Especial de Reforma Interior a redactar.

Se admiten la edificación y usos existentes, proponiéndose operaciones de reforma ligadas a la redacción de un plan especial.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente, fundamentalmente infraestructuras y promoción de la accesibilidad.

### **3.3.3. AREA 3. IÑAUSTI ENEA**

El área 3 IÑAUSTI ENEA corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial de bajo desarrollo consolidado por la urbanización.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Caso de que el ayuntamiento así lo requiera, el terreno necesario para el vial existente (d4 vías urbanas), podrá ser expropiado como sistema local.

No se plantean nuevas actuaciones en área a excepción de operaciones de sustitución.

Se reurbanizará caso de considerarse necesario el vial de acceso a Iñauti y se cederá al Ayuntamiento para que este proceda a su mantenimiento. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá proceder a su expropiación.

### **3.3.4. AREA 4. YURRE ZAHARRA**

El área 4 Yurre Zaharra corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial en el que se plantea mantener las edificaciones residenciales existentes y permitir una pequeña ampliación también residencial a fin de viabilizar el adecentamiento del entorno de los caseríos.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones anexas y txabolas existentes adosadas a los edificios y se propone la urbanización de toda la zona desde su acceso al vial de Iñausti.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3 y de las actuaciones en elementos de valor histórico o arquitectónico.

Se consolida la edificación y usos existentes, a excepción de las txabolas y anexas.

Se posibilita la ampliación de la edificación existente y se condiciona dicha ampliación o la reforma de los edificios a la eliminación de los añadidos y anexas.

Se mantendrán los elementos arquitectónicos más valiosos y se actuará siguiendo los criterios establecidos para los elementos de interés de grado medio.

La posible ampliación se ordenará a través de un Estudio de Detalle caso de modificarse las alineaciones propuestas y se ubicará exenta de los edificios de tal manera que no minimice el valor que poseen.

Se acondicionará el interior de la parcela como aparcamiento privado y zona de estancia o jardín.

Se completará el acceso desde el vial de Iñausti al área.

### **3.3.5. AREA 5. ETXE ALAI**

El área 5 ETXE ALAI corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

Se prevé la ejecución de una acera junto a la carretera a Ihurre y se mejorará la urbanización interior de las parcelas.

Se mantienen los edificios residenciales.

Las actuaciones de reforma integral de los edificios conllevarán necesariamente la mejora y en su caso demolición de las construcciones auxiliares adosadas.

Se reurbanizarán las parcelas privadas a cargo de los propietarios del área y el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos necesarios para la ejecución de la acera del vial posterior que conduce a Ihurre..

### **3.3.6. AREA 6. ARCELOR**

El área 6 ARCELOR corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos en proporción

a 1 cada 100 m<sup>2</sup> de nueva superficie edificada.

Se mantienen las edificaciones y usos existentes y se propone, como criterio de mejora de las condiciones industriales de la empresa, la posible ampliación tanto de la zona de producción, como de administración o de servicios, en las condiciones fijadas en la presente ficha de normativa particular.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

### **3.3.7. AREA 7. GH**

El área 7 GH corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.8. AREA 8. BASAZABAL**

El área 8 BASAZABAL corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial desarrollado en gran parte y con edificaciones fuera de ordenación. Presenta por su parte lindante con el río un estado de degradación evidente, con terrenos de urbanización deficiente y algunos edificios en situación de ruina.

La propuesta urbanística para el área, pasa por mantener las edificaciones industriales existentes, declarar fuera de ordenación el edificio residencial que amenaza ruina y otras edificaciones auxiliares de menor tamaño, para en su lugar ampliar los pabellones. Al mismo tiempo se reurbanizará la totalidad de la zona, poniendo especial atención al margen del río Oria.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos.

Se mantiene la edificación industrial existente. La ampliación propuesta se ejecutará en la parte trasera de los pabellones, manteniéndose las separaciones al río y al límite del área señaladas en los planos adjuntos.

La nueva edificación adosada mantendrá las características constructivas de la edificación existente.

Se realizará un proyecto de obras de urbanización complementario al de ampliación de pabellones.

### **3.3.9. AREA 9. IBAIONDO**

El área 9 Ibaiondo corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial desarrollado en la edificación, pero en el cual la urbanización ha sido ejecutada parcialmente y de una manera precaria. Ha sido aprobado recientemente un proyecto de reparcelación y mediante un proyecto de urbanización se ordenará la zona no edificable del área.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose los usos y edificaciones y admitiéndose la edificación en entreplantas hasta un máximo de un 30% de la ocupación de cada uno de los

pabellones, a excepción del pabellón de la empresa Ilargi, el cual podrá ampliar la edificación en planta primera hasta llegar a los 190 m<sup>2</sup>.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se redactará y ejecutará un proyecto de urbanización para el conjunto del área

### **3.3.10. AREA 10. FIRESTONE**

El área 10 Firestone corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial semidesarrollado.

Se posibilita la ampliación de las edificaciones industriales existentes en una operación de sustitución posibilitando si es caso la eliminación el edificio residencial y las tejavanas existentes. Podrá integrarse el edificio residencial en la nueva ordenación siempre que se sustituya su uso por industrial o terciario.

Se plantea la ejecución de una acera que de continuidad a las del entorno, como carga de urbanización en el momento de ejecutar la nueva edificación.

Igualmente en el momento de la sustitución se procederá a cerrar el acceso directo a la N1, debiéndose dejar un paso de la menos 3 metros de ancho por el lateral de la nueva edificación a fin de comunicar la parte delantera y trasera de los pabellones.

La nueva edificación deberá guardar un retiro mínimo de 4 metros al límite del área por su lateral y de 10 m en el frente de acceso.

Se plantea la ejecución y cesión de una acera de 2 m de ancho con todas sus infraestructuras en el frente a la carretera.

El resto de la urbanización interior será privada pudiendo realizarse a través de un proyecto de obras complementario.

### **3.3.11. AREA 11. OLAONDO**

El área 11 Olaondo corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se habilitará una acera en el frente que da a la carretera, la cual será ejecutada por el propio ayuntamiento.

### **3.3.12. AREA 12. OSTOLAZA**

El área 12 OSTOLAZA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial en el que se declaran fuera de ordenación las edificaciones residenciales existentes y se posibilita la construcción de un pabellón industrial sin acceso desde la N1.

Se plantea una reordenación integral del área al considerarse los edificios existentes en un estado precario de conservación y muy aproximado a la N1. Por otra parte el uso existente de huertas en las parcelas libres no es compatible con la calificación general del entorno que es la industrial.

Se plantea un acceso único desde el frente de Arcelor y la ejecución de una acera en el frente del área, manteniéndose las distancias señaladas a los límites del área.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el área.

Se habilitará una acera en el frente que da a la carretera.

Se urbanizará la totalidad de la parcela privada cerrándose el acceso desde la N1 y se habilitarán 10 plazas de aparcamiento.

### **3.3.13. AREA 13. GASOLINDEGIA**

El área 13 GASOLINDEGIA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

El edificio de la estación de servicio con todas sus instalaciones se declara como elemento de valor arquitectónico en las presentes normas, por lo que únicamente se admitirán operaciones de mantenimiento y reforma siempre que no se alteren las características constructivas y compositivas del mismo.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.14. AREA 14. ARCELOR 1**

El área 14 ARCELOR 1 corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial sin desarrollar.

Se propone la ejecución de un desarrollo industrial apoyado en el vial que pasando delante de Hine llega hasta la zona de Indar en Beasain.

Se plantea la ejecución de dos pastillas de edificación con viales que las circundan a fin de diversificar los desarrollos industriales.

Se propone un único acceso al área o dos accesos, uno por cada lado que linda con los viales existentes.

Como carga de urbanización del área deberá de ejecutarse además de la urbanización interna, la mejora de los encuentros con los viales circundantes.

Todos los suelos no edificables deberán ser cedidos al Ayuntamiento una vez urbanizados.

Se diseñará una franja de zona verde en todo el perímetro del área.

Se propone la creación de dos unidades de edificación separadas por un vial de comunicación interno.



En cada uno de los pabellones podrá edificarse en entreplanta un 30% de la ocupación en planta del pabellón. Dicha magnitud se medirá por pabellones independientes una vez procedida a la división de las naves.

Caso de modificarse sustancialmente los criterios de ordenación expuestos, deberá redactarse y aprobarse un Estudio de Detalle de todo el ámbito.

El proyecto de urbanización deberá recoger todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo del área, quedando expresamente prohibidos los tendidos aéreos.

Se preverán un total de 200 plazas de aparcamientos para turismos y al menos 15 plazas para camiones.

### **3.3.15. AREA 15. IRIZAR**

El área 15 Irizar corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.16. AREA 16. OPEL**

El área 16 Opel corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización, en el que se admite un pequeño aumento de la superficie edificado en base al planeamiento anterior.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes así como los usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.17. AREA 17. YURRE**

El área 17 Yurre corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora y una pequeña ampliación que queda reflejada en la ficha urbanística del área 17.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

### **3.3.18. AREA 18. OGEI**

El área 18 OGEI corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.19. AREA 19. JASO**

El área 19 JASO corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.20. AREA 20. ZULOETA**

El área 20 ZULOETA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.21. AREA 21. BAUTISTA ENEA**

El área 21 BAUTISTA ENEA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial en el cual se admite en tanto subsista la edificación residencial existente, pero se propone una modificación de uso pasando a ser un suelo industrial con vocación de ampliación de las parcelas circundantes.

El edificio residencial se declara fuera de ordenación.

En el caso de demoler la casa Bautista Enea y edificar un pabellón industrial se ajustarán las alineaciones a las reflejadas en la ordenación pormenorizada o bien se redactará un Estudio de Detalle de la zona.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado una adecuación del estandar de aparcamientos, al menos 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Se propone la edificación de un nuevo pabellón que pueda adosarse a los existentes.

Se respetará una franja de 10 m como mínimo en el frente de la carretera a fin de solucionar los aparcamientos privados.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante un proyecto de urbanización.

Se reurbanizará el frente de la acera pública con un mínimo de 2 m de anchura.

### **3.3.22. AREA 22. HINE**

El área 22 HINE corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial semidesarrollado. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle, caso de ser este necesario.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos, al menos 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará en la parte trasera de los pabellones, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien adosándolo al corte del terreno.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

### **3.3.23. AREA 23. LAULAGUN**

El área 23 LAULAGUN corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la edificación. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones y admitiéndose una ocupación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.24. AREA 24. KOOPERATIBA**

El área 24 COOPERATIVA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones y admitiéndose una edificación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.25. AREA 25. LIDL**

El área 25 LIDL corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora y ampliación de la superficie ocupada y edificada hasta los límites aprobados en el Plan Parcial del sector 201 de las normas antiguas.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.26. AREA 26. ALDANONDO**

El área 26 ALDANONDO corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones y admitiéndose una ocupación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.27. AREA 27. VICUÑA**

El área 27 VICUÑA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones según lo definido en el Plan Parcial del sector 201 de las Normas Subsidiarias anteriores.

Se plantea la ocupación de la campa de aparcamiento y maniobra de la empresa en el caso de sustitución del uso de transporte por otro de producción que requiera naves.

Se mantiene la edificación y usos existentes.

Los nuevos pabellones se separarán de los límites según las alineaciones indicadas en el Plan Parcial del sector 201.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente y de remodelación en el caso de edificarse los nuevos pabellones previstos.

Se habilitarán un total de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **3.3.28. AREA 28. PRAXAIR**

El área 28 PRAXAIR corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial que por sus características específicas de producción presenta unos desarrollos edificatorios muy reducidos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y ampliaciones que se definirán mediante un Estudio de Detalle caso de modificarse las previsiones del presente documento.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos a solucionar dentro de la parcela privada, con un mínimo de 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

Se mantienen la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará manteniendo una separación mínima a los límites de la parcela de 3 m, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien en edificación separada.

Caso de ampliarse, las edificaciones nuevas mantendrán las alineaciones a la N-1 y al vial interno a fin de conseguir una fachada continua.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra y Proyectos de urbanización complementaria a la edificación.

### **3.3.29. AREA 29. PRAXAIR 1**

El área 29 PRAXAIR 1 corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle, caso de modificarse las aquí expuestas.

Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos a solucionar dentro de la parcela privada.

En el momento de procederse a la ampliación de los pabellones del área la parcela de aparcamientos que en este momento se ha cedido su uso a la empresa Praxair pasará nuevamente a uso y dominio público, siendo las obras de reforma de la urbanización a costa de la empresa.

Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará manteniendo una separación mínima a los límites de la parcela de 3 m, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien en edificación separada.

Caso de ampliarse las edificaciones nuevas mantendrán las alineaciones al vial interno a fin de conseguir una fachada continua.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra y Proyectos de urbanización complementaria a la edificación.

Se reurbanizará la zona de aparcamientos públicos de la que en la actualidad de está haciendo uso privativo.

### **3.3.30. AREA 30. ELEKTRA**

El área 30 ELEKTRA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.31. AREA 31. ETXEBERRI**

El área 31 ETXEBERRI corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial no desarrollado que surge como remate del desarrollo industrial que se ha llevado a cabo en la vega de Ihurre y de la ejecución del nudo de la N-1 en su acceso hacia Idiazabal.

Se posibilita la construcción de un pequeño pabellón que haga de remate de la edificación en el acceso a Olaberria desde la rotonda de Idiazabal.

Se creará una parcela privada delimitando con los mismos criterios de urbanización de las áreas colindantes, los terrenos afectados por la actividad.

Se respetarán las distancias a linderos señaladas en el plano adjunto.

Caso de modificarse las alineaciones propuestas se redactará y aprobará el correspondiente Estudio de Detalle.

Se plantea un edificio con un perfil de dos plantas y una altura de 8 metros, el cual deberá guardar una separación de 8 metros al límite del polígono con la N1, 3 metros con el límite de Electra y 4,5 metros con el vial interno del área.

El acceso se realizará desde el vial de servicio interno.

Se urbanizará el interior de la parcela privada con un proyecto de obras complementarias de urbanización incluidos los remates de los espacios públicos que serán de cesión al Ayuntamiento una vez urbanizados.

Se preverán plazas de aparcamiento para cubrir un estándar mínimo de 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

### **3.3.32. AREA 32. NISSAN**

El área 32 NISSAN corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

Se consolida la edificación y usos existentes.

No se contemplan nuevas actuaciones edificatorias.

No se contemplan actuaciones de urbanización en el área, salvo las de mantenimiento y mejora de infraestructuras y firmes.

### **3.3.33. AREA 33. IÑAUSTI**

El área 33 Iñausti corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación, pero en el cual la urbanización ha sido ejecutada parcialmente y de una manera precaria. El suelo libre no edificado del área se encuentra en manos privadas no habiéndose ejecutado las cesiones de suelo en el momento de la edificación.

El objetivo para el área se centra en regularizar algunas actividades de los pabellones y viabilizar un plan conjunto de reurbanización entre particulares y ayuntamiento que tenga como finalidad reordenar los espacios no edificables.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se redactará un proyecto de urbanización del área, que regule los tránsitos, aparcamientos e infraestructuras.

### **3.3.34. AREA 34. ITURRALDE**

El área 34 Iturralde corresponde a un ámbito de suelo urbano definido como de infraestructura de servicios. En la actualidad existe una central hormigonera en el área, la cual no se encuentra en funcionamiento y carece de licencia de actividad. La complicada ubicación entre el río y la N1, los accesos escasos y su falta de actividad han propiciado su declaración como fuera de ordenación y la modificación de la calificación de la zona.

Se propone para esta zona la declaración de fuera de ordenación de todas las instalaciones existentes en el ámbito y relacionadas con la central hormigonera que no ha llegado a ponerse en funcionamiento, a fin de habilitar una zona de aparcamiento de camiones que descongestione las zonas próximas a la N1.

Se recuperará igualmente el margen del río en toda su longitud.

No se prevé ningún tipo de edificación en el área a excepción de una pequeña edificación auxiliar del uso principal, declarándose fuera de ordenación las instalaciones existentes.

La citada edificación se ubicará en la zona más apta para la explotación del aparcamiento y será definida por el Estudio de Detalle a redactar.

Se redactará un proyecto de urbanización en el área que defina los criterios necesarios para comunicar la zona con el vial de Iñauti y habilitar una plataforma de aparcamientos en superficie para camiones.

### **3.3.35. AREA 35. CASTILLO**

El área 35 Castillo corresponde a un ámbito de suelo urbano terciario en el cual se plantea una posibilidad de ampliación de la edificación destinada a hotel, como continuación de la edificación existente así como la eliminación de los pabellones de garaje y la creación de una acera que bordee al área sin llegar a la N1.

En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

Se consolida la edificación y usos existentes, a excepción de los pabellones de garaje.

Se amplía la edificación destinada a hotel.

Se habilitarán garajes subterráneos bajo la nueva edificación.

Se declaran fuera de ordenación los dos pabellones destinados a garaje ubicados a ambos lados del acceso a la parcela por su lado oeste.

Se ejecutará y cederá debidamente urbanizada al ayuntamiento una acera de 2,5 m de ancho que bordee todo el área a excepción del lado paralelo a la N1. Dicha cesión se hará efectiva al Ayuntamiento, en el momento de su urbanización y en cualquier caso con anterioridad a la primera ocupación de la ampliación del hotel.

### **3.3.36. AREA 36. CARREFOUR**

El área 36 CARREFOUR corresponde a un ámbito de suelo urbano terciario consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y una ampliación entre Garden y Carrefour con la finalidad de mejorar el aspecto de dicha zona, que se definirá y regulará mediante un estudio de detalle, caso de modificarse la ordenación propuesta en el plano A 36.3.

Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará en la parte trasera del pabellón "Garden" y junto a la entrada del Hipermercado tal como se indica en el plano adjunto.

Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

### **3.3.37. AREA 37. HORNITEGI**

El área 37 HORNITEGI corresponde a un ámbito de suelo urbano en el cual se consolida un uso terciario. La actividad de estación de servicio se encuentra en estos momentos en fase de ejecución y con licencia concedida en base a un uso de interés general ubicado en suelo no urbanizable. La urbanización de la parcela adosada al desarrollo urbano de la vega hace que dicho área sea considerado como urbano.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

Se permite la instalación de elementos o instalaciones ligados a la explotación como lavaderos de coches, siempre que dichas instalaciones posean un carácter abierto.

No se plantean nuevas actuaciones para el área.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.38. AREA 38. AZPIESTAZIOA**

El área 38 AZPIESTAZIOA corresponde a un ámbito de suelo urbano de infraestructuras de servicios de suministro de energía eléctrica consolidado.

No se establecen criterios de ordenación a excepción de la mejora de la urbanización.

No se establecen criterios de edificación.

### **3.3.39. AREA 39. BASCULA**

El área 39 BASKULA corresponde a un ámbito de suelo urbano adosado a la N-1 que alberga una báscula de pesaje como elemento auxiliar de uso del Sistema General de Comunicaciones de la N.1, la cual quedará sin uso una vez concluido el vial Iñauti, por lo que se propone dada su escasa entidad y las servidumbres que posee, convertirlo en un espacio libre en suelo urbano, que pueda tener como finalidad la protección vegetal del río Oria en la zona.

Se declara fuera de ordenación la edificación existente.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización, fundamentalmente el acceso desde la salida de las escaleras al nuevo vial Iñauti y la ejecución de una zona de giro junto a los pabellones, los cuales serán definidos en el proyecto de obras del Departamento de Carreteras de la DFG.

### **3.3.40. AREA 40. KIROLDEGIA**

El área 40 KIROLDEGIA corresponde a un ámbito de suelo urbano de usos de equipamiento comunitario deportivo de titularidad privada.

Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a las modificaciones de las instalaciones deportivas, sustitución de las piscinas y posibilidad de aumentar la edificación con el fin de instalar nuevas instalaciones tales como gimnasio cubierta, pistas de paddle, frontón, etc.

La ordenación de las nuevas instalaciones se realizará a través de un Plan Especial de Reforma Interior.

Se consolida la edificación y usos existentes, posibilitándose un aumento de la edificación de hasta 2.900 m<sup>2</sup> construidos de uso deportivo. Las nuevas edificaciones se separarán de los límites del área un mínimo de 3 m.

Para la definición de las nuevas edificaciones, siempre que no sean pistas descubiertas se deberá aprobar un Plan Especial de Reforma Interior.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.41. SECTOR 41. ALTUNE**



El área 41 Altune corresponde a un ámbito de suelo apto para urbanizar con calificación general industrial.

Se plantea la creación de un polígono industrial a media ladera y adaptado a la pendiente del terreno, que de salida a los desarrollos industriales de la zona en los próximos años con un criterio de protección visual y de adaptación al terreno.

Se diseñarán los accesos a la zona, a través del vial existente en el frente de la empresa HINE y que discurre hasta Industrias Yurre, el cual será mejorado como carga de urbanización del área y que comunica la carretera de subida a Herrigune (Tables-Lazkao) con el polígono en que se asienta la empresa Indar de Beasain.

A fin de aminorar el impacto sobre el entorno se plantea la creación de al menos dos plataformas con un desnivel cercano a los 5 m que den servicio a las bandas de pabellones a construir.

Se plantea igualmente y se prestará especial atención a la creación de una banda vegetal en todo el perímetro exterior de las edificaciones (su posición se definirá en el Plan Parcial) que será tratada con plantación de especies arbóreas autóctonas de gran porte.

El vial de subida a Herrigune que atraviesa el área deberá ser respetado en su conexión inicial y final, dando continuidad a los viales existentes en la zona.

La edificación residencial existente en el polígono no se declara fuera de ordenación, pudiendo compaginar su ubicación y uso con la ordenación que se proponga en el Plan Parcial. Caso de ser necesario el propio Plan Parcial la declarará fuera de ordenación.

La reserva de dotaciones públicas del Plan Parcial se localizará en la zona más próxima al acceso al área, junto a la empresa Ogei y desde ella partirá un paseo peatonal que llegue hasta la zona de pabellones.

La reserva deportiva se diseñará en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización como un "recorrido de salud" (vial peatonal con hitos deportivos) que circunvale la totalidad del área.

El Plan Parcial fijará las alineaciones y rasantes de la edificación ubicando los pabellones en las zonas de pendientes más reducidas.

El acceso al área se realizará desde un enlace a construir junto a la empresa Ogei.

Las características de los viales y redes de infraestructuras serán definidas en el Plan Parcial.

Como carga de urbanización además de la mejora del vial de acceso desde la empresa Hine, hasta Industrias Yurre (Sección del vial 2 m de acera, 2,5 m de aparcamiento, 7 m de calzada, 2 m de acera), se deberá prever un depósito de agua suficiente para abastecer al polígono, así como la acometida a la red general. El saneamiento de fecales y aguas residuales garantizará su vertido en un punto que no ocasione problemas a las áreas circundantes.

Igualmente se determina como carga de urbanización el mantenimiento indefinido en el tiempo por parte de los propietarios del polígono de todas aquellas zonas verdes de cesión al Ayuntamiento. También corresponderá al ente de mantenimiento a crear la reparación del sistema viario interior del polígono, alumbrado e infraestructuras del área, a excepción del vial inferior que conecta el acceso desde la carretera Tablas-Lazkao, hasta el vial de Indar, el cual será como hasta el momento de mantenimiento municipal.

Se habilitarán plazas de aparcamiento de vehículos en proporción a una cada 75 m<sup>2</sup> construidos y al menos 25 plazas de aparcamiento de camiones.

### **3.3.42. SECTOR 42. SANTA LUZIA**

El área 42 SANTA LUZIA corresponde a un ámbito de suelo apto para urbanizar de usos de equipamiento deportivo y cementerio.

Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a la las modificaciones de las instalaciones de tiro al plato.

Se propone la creación de una zona deportiva pública para el municipio, la cual se desarrollará en base a proyectos de urbanización y obra civil caso de no aumentarse los edificios existentes y mediante Plan Parcial en el caso de que los haya.

El cementerio se consolida en su estado actual admitiéndose alguna ampliación inferior al 10% de su superficie siempre orientada hacia la zona del campo de tiro.

Se consolida la edificación y usos existentes.

En el caso de que sean necesarias ampliaciones de la edificación, se requerirá la redacción y aprobación de un Plan Parcial que regule y determine las edificaciones necesarias.

Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización, fundamentalmente acceso a la zona del campo de tiro y los nuevos elementos deportivos se realizarán en base a proyectos de obra o urbanización.

### **3.3.43. ZONA 43. ATEGORRIETA**

La zona 43 ATEGORRIETA corresponde a un ámbito de suelo no urbanizable, en el que se asienta un edificio con uso de equipamiento asistencial y educativo, ubicado en continuación del barrio de Ihurre y como acceso al medio rural.

Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a la las modificaciones de las instalaciones escolares y asistenciales.

Se propone el desplazamiento de uso de escuelas a Herrigune y liberar dichos locales y las viviendas existentes con la finalidad de crear un albergue municipal.

Respecto a la zona libre se propone que se convierta en una zona de expansión del barrio de Ihurre y que pueda acoger en su caso otro tipo de actividades ligadas con el medio rural, como puede ser una zona de paseos a caballo, bicicleta, etc.

En el caso de dotar a la zona de otros usos aparte del de zona de espacios libres, se deberá tramitar un Plan Especial.

Junto con el Karting se pretende que la zona sea un punto de interés de ocio a nivel comarcal.

Se podrán ejecutar operaciones de mejora de la urbanización en la zona de equipamientos, fundamentalmente patio y vial de acceso y se realizarán pequeñas operaciones de movimiento de tierras a fin de acondicionar el terreno para los usos que se prevean.

Caso de redactarse un Plan Especial para fijar usos y edificaciones se aprobará igualmente un Proyecto de obras de adecuación de la zona.

### **3.3.44. ZONA 45. AUTOESKOLA**

La zona 45 AUTOESKOLA corresponde a un ámbito de suelo no urbanizable, en el cual se consolida un uso terciario, como es el de autoescuela.

Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones, mientras dure la actividad. En el caso de que la misma cese no podrá efectuarse en el área otras actuaciones que las propiamente ligadas al suelo no urbanizable.

No se admitirán nuevas actuaciones edificatorias en la zona a excepción de las de conservación.

Se podrán ejecutar operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

### **3.3.45. ZONA 46. KARTING**

La Zona 46 KARTING corresponde a un ámbito de suelo no urbanizable de dominio y carácter privado terciario deportivo. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, ampliación y mejora.

Se modifica el ámbito delimitado del anterior Plan Especial, al ceñirse la presente modificación a aquellos terrenos vinculados expresamente a la actividad, obteniendo el resto de terrenos el régimen general del suelo no urbanizable.

Se determina la necesidad de realizar plantaciones de arbolado en el perímetro del área a fin de minimizar las repercusiones del ruido sobre las actividades del entorno.

No se plantean nuevas actuaciones edificatorias a excepción de las de reforma, mantenimiento de las existentes y una pequeña ampliación dedicada a taller y torre de control.

Las obras de acondicionamiento de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra. Se admitirán nuevas pistas e instalaciones, ligadas a la actividad, siempre que se respete la zona de aparcamientos.

### **3.4. GESTION URBANISTICA**

Dentro del objetivo general señalado en esta Memoria en el sentido de dotar al Municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil, se delimitan ámbitos de gestión urbanística con el criterio general de acomodarse a la realidad dominical del suelo, tratando de minimizar los requisitos legales en la medida que ello sea posible dentro del ordenamiento legal vigente.

#### **3.4.1. En Suelo Urbano**

En las parcelas de edificación consolidada las fichas Urbanísticas establecen las determinaciones particulares concretas en cada una de ellas.

Las edificaciones de nueva ordenación se incluyen siempre que ello sea posible en Unidades de Actuación Asistemáticas de modo que el conjunto de los deberes urbanísticos puedan cumplirse de forma elemental.

En donde esta circunstancia no es posible por la complejidad del parcelario en relación con la ordenación propuesta o por ser necesario proceder a equidistribuciones y cesiones de suelo urbanizado, se delimitan las distintas Unidades de Ejecución, las cuales coinciden en la mayor parte de los casos con las áreas delimitadas.

#### **3.4.2. En Suelo Urbanizable**

Aunque no resulte necesario establecer la delimitación de las unidades de Ejecución al requerirse la redacción de Plan Parcial de Ordenación se apunta el criterio general de hacer coincidir delimitación de sector con delimitación de unidad de ejecución de manera que el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas pueda hacerse por sectores completos. En cualquier caso será el Plan Parcial el que defina las unidades de ejecución y su sistema de actuación.

#### **3.4.3. Areas de Intervención Urbanística**

A fin de organizar el contenido de las Normas Subsidiarias en lo correspondiente al suelo urbano y urbanizable se delimitan una serie de ámbitos denominados AREAS DE INTERVENCIÓN URBANISTICA. (A.I.U.), los cuales serán denominados en el desarrollo del presente documento como AREAS.

Se trata de ámbitos territoriales autónomos objeto de un tratamiento urbanístico diferenciado, delimitados en atención a la consideración de coincidir básicamente con el parcelario existente y con los criterios que las propias Normas Subsidiarias plantean en cada caso en cuanto a las siguientes cuestiones:

- Consolidación o no del régimen urbanístico preexistente.
- Clasificación urbanística de los terrenos afectados.
- Calificación global de dichos terrenos.
- Previsiones de desarrollo y ejecución de las propuestas que se planteen.

En atención a esas circunstancias, el presente proyecto delimita y diferencia en el conjunto del área urbana de Olaberria un total de 46 Areas de Intervención Urbanística, las cuales se corresponden en la mayor parte de los casos con parcelas de un único propietario.

AREA 1. HERRIGUNE  
AREA 2. IHURRE  
AREA 3. IÑAUSTI ENEA  
AREA 4. YURRE ZAHARRA  
AREA 5. ETXEALAI  
AREA 6. ARCELOR  
AREA 7. GH  
AREA 8. BASAZABAL  
AREA 9. IBAIONDO  
AREA 10. FIRESTONE  
AREA 11. OLAONDO  
AREA 12. OSTOLAZA  
AREA 13. GASOLINDEGIA  
AREA 14. ARCELOR 1  
AREA 15. IRIZAR  
AREA 16. OPEL  
AREA 17. YURRE  
AREA 18. OGEI  
AREA 19. JASO  
AREA 20. ZULOETA  
AREA 21. BAUTISTA ENEA  
AREA 22. HINE  
AREA 23. LAULAGUN  
AREA 24. KOOPERATIBA  
AREA 25. LIDL  
AREA 26. ALDANONDO  
AREA 27. VICUÑA  
AREA 28. PRAXAIR  
AREA 29. PRAXAIR 1  
AREA 30. ELEKTRA  
AREA 31. ETXEBERRI  
AREA 32. NISSAN  
AREA 33. IÑAUSTI  
AREA 34. ITURRALDE  
AREA 35. CASTILLO  
AREA 36. CARREFOUR  
AREA 37. HORNITEGI  
AREA 38. AZPIESTAZIOA  
AREA 39. BASCULA  
AREA 40. KIROLDEGIA  
SECTOR 41. ALTUNE  
SECTOR 42. SANTA LUZIA  
ZONA 43. ATEGORRIETA  
ZONA 45. AUTOESKOLA  
ZONA 46. KARTING

## **4. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.**

---

### **4.1. EL MARCO LEGAL**

La sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 declara la inconstitucionalidad de una gran parte de los artículos y disposiciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y, en concreto, los que se refieren a las Areas de Reparto y al aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares.

Previamente, el 15 de Abril de 1997 se publica en el BOE y entra en vigor desde el día siguiente, la ley 7/97 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales que modifica algunos aspectos del TRLS92, que a su vez han sido declarados inconstitucionales no por su contenido sino porque entiende el Tribunal que el Estado no tiene competencias para legislar con carácter supletorio debido a que las diversas comunidades autónomas han asumido las competencias en esta materia.

### **4.2. CONCEPTOS**

La Ley 8/90 y posteriormente el Texto Refundido de 1992, establecen el procedimiento de delimitación de Areas de Reparto con la finalidad de repartir los beneficios derivados del planeamiento. Esta técnica equilibradora entre los propietarios afectados por las determinaciones del planeamiento, viene a acabar con la "lotería urbanística", en el suelo urbano de los grandes municipios. En los municipios menores no es preceptiva la delimitación de tales ámbitos de reparto en esta clase de suelo, siendo las unidades de ejecución y las unidades asistemáticas las delimitaciones espaciales donde se efectúa el reparto de beneficios (y cargas) derivados del planeamiento. En el suelo urbanizable ya existía con anterioridad a las Leyes referidas un mecanismo de reparto de aprovechamientos mediante la técnica del aprovechamiento medio, muy similar a la ahora vigente del aprovechamiento tipo en esta clase de suelo.

El método de reparto en suelo urbano se lleva a cabo mediante el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución, que viene a ser un mecanismo muy similar a la técnica del aprovechamiento tipo, pero referido a un ámbito espacial más reducido cual es la propia unidad de ejecución. Las actuaciones aisladas de carácter asistemático también constituyen en sí mismas ámbitos de reparto de beneficios pero, dado su carácter monoparcelarario, de hecho vienen a eludir tal reparto.

En suelo urbanizable el método determinado por la legislación para hacer efectivo el reparto de beneficios es el método del aprovechamiento tipo. Este método consiste, a grandes rasgos, en delimitar Areas más o menos homogéneas donde se va a producir el reparto de los beneficios derivados del planeamiento. Una vez delimitadas y mediante un mecanismo algo complejo de ponderación de los distintos beneficios hipotéticos que generarían la promoción de los diferentes usos permitidos por el planeamiento, se calcula el aprovechamiento lucrativo total de cada Sector y del resultado de su división por la superficie del Area de Reparto, resulta un coeficiente que es lo que se denomina aprovechamiento tipo de dicha Area de Reparto. Este Aprovechamiento tipo viene a ser un coeficiente "medio" que va a definir el contenido del derecho de propiedad de todos los propietarios incluidos en el Area por igual, en proporción a la superficie de terreno aportada por cada uno de ellos.

Las presentes Normas Subsidiarias definen un único ámbito de suelo apto para urbanizar con usos de carácter lucrativo industrial el cual es considerado como un área de reparto único.

### **4.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS**

#### **4.3.1. Delimitación de Areas de Reparto y Cálculo de los Aprovechamientos Tipo**

En las presentes Normas Subsidiarias no se ha considerado conveniente la delimitación de Areas de Reparto en suelo urbano, de cara a simplificar su gestión posterior, siendo el ámbito de reparto de los beneficios (y cargas) otorgados por el planeamiento en esta clase de suelo la Unidad de Ejecución y la Unidad aislada de actuación asistemática.

En consecuencia, sólo se delimita un Area de Reparto con aprovechamiento lucrativo, en el suelo urbanizable.

No se tiene en cuenta a efectos de área de reparto la zona del sector 42 Santa Luzia, por sus características de sistema general de carácter dotacional.

## 5. TABLAS PARAMÉTRICAS DE ORDENACIÓN

### 5.1. CLASIFICACION DEL SUELO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE ( m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (% total)
SUELO URBANO	568.807 m <sup>2</sup>	8.17 %
SUELO URBANIZABLE	118.991 m <sup>2</sup>	1.71 %
SUELO NO URBANIZABLE	6.270.945 m <sup>2</sup>	90.12 %
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	6.958.743 m <sup>2</sup>	100.00%

### 5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE COMPUTABLE ( m <sup>2</sup> )
ZONA DE ATEGORRIETA (A 43)	21.650
ZONA DEL PARQUE DE HERRIGUNE	5.799
ZONA DEL SECTOR 2 DE HERRIGUNE	3.420
TOTAL	30.869
ESTÁNDAR RESULTANTE habitantes, cifra estimada en el horizonte demográfico previsto por estas Normas Subsidiarias	27.07 m <sup>2</sup> /hab.



### **5.3. CUADROS DE SUPERFICIES**