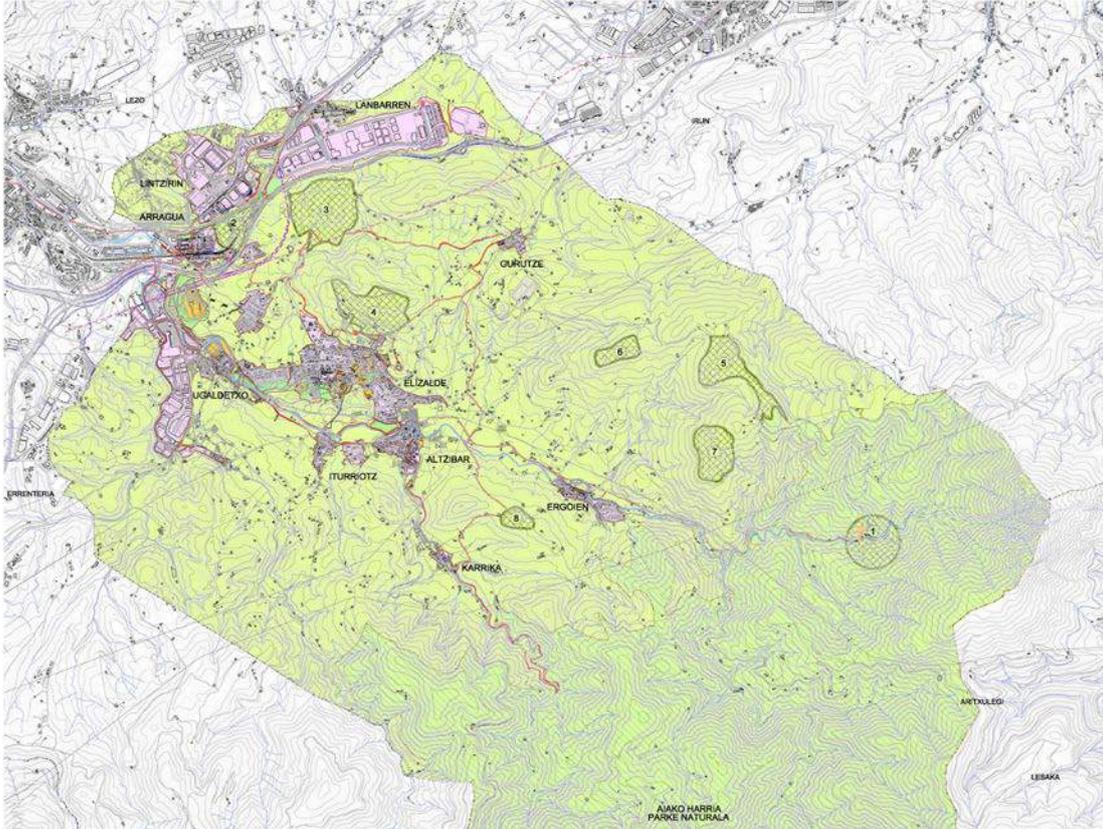




OIARTZUNGO  
UDALA



**OIARTZUNGO**  
**HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE*  
**OIARTZUN**



MARZO 2015ko MARTXOA

**DOCUMENTO 1 DOKUMENTUA**

**INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA**  
*MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA*



## INDICE GENERAL DEL CONTENIDO DOCUMENTAL Y PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN.

---

- DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**
- DOCUMENTO Nº 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- DOCUMENTO Nº 4. NORMATIVA URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO Nº 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 8. RESUMEN EJECUTIVO.



## ÍNDICE

### I. INTRODUCCIÓN.

#### I.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

- I.1.1. Procedencia de la formulación del P.G.O.U. de Oiartzun.
- I.1.2. El inicio de la elaboración del P.G.O.U. de Oiartzun.
- I.1.3. El programa de participación ciudadana.
- I.1.4. La constitución del consejo asesor.
- I.1.5. El proceso de participación ciudadana. Consejo asesor. Actas.
- I.1.6. La exposición pública del avance. Sugerencias e informes.
- I.1.7. Participación ciudadana. Barrios. Actas.
- I.1.8. Aprobación de los criterios y objetivos generales.
- I.1.9. Informes de otras administraciones.
- I.1.10. Aprobación Inicial y fase de exposición pública para alegaciones a la aprobación inicial.
- I.1.11. Aprobación provisional y posterior tramitación del P.G.O.U.
- I.1.12. Texto refundido y aprobación definitiva.

#### I.2. MARCO LEGAL DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE OIARTZUN.

- I.2.1. Necesidad y oportunidad de la revisión del planeamiento general de Oiartzun.
- I.2.2. Normativa aplicable en materia de ordenación del territorio y el urbanismo.
- I.2.3. Incidencia de la regulación medioambiental.
- I.2.4. La protección de los recursos naturales.
- I.2.5. El patrimonio cultural inmueble.
- I.2.6. La vivienda y los alojamientos dotacionales.
- I.2.7. La educación.
- I.2.8. Sanidad.
- I.2.9. Transportes e infraestructuras.
- I.2.10. Seguridad y defensa.

#### I.3. COMPETENCIAS MUNICIPALES E INTERVENCIÓN DE OTROS ESTAMENTOS INTERINSTITUCIONALES.

- I.3.1. Competencias municipales.
- I.3.2. Órganos Interinstitucionales.

#### I.4. PRESENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

- I.4.1. Información Urbanística.
- I.4.2. Alternativas de ordenación planteadas y soluciones generales adoptadas.
- I.4.3. Criterios para la ordenación del modelo.
- I.4.4. Contenido formal del plan general.
- I.4.5. Diagnóstico de la situación actual.
- I.4.6. Oiartzun y su entorno.

## II. MODELO DE ORDENACIÓN. FILOSOFÍA, MARCO Y SOPORTE GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

- II.1. EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE BÁSICO DE LA ORDENACIÓN.
- II.2. LA SOSTENIBILIDAD COMO MARCO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN.
- II.3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO URBANO.
- II.4. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.
  - II.4.1. Fundamentos básicos.
  - II.4.2. El Modelo de Asentamientos Urbanos.
  - II.4.3. El Modelo del Medio Físico.
- II.5. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS SUELOS URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO.
  - II.5.1. Introducción.
  - II.5.2. Los Barrios o Núcleos Urbanos.
  - II.5.3. Los Ámbitos de Intervención Urbanística.
  - II.5.4. Las subáreas específicas.
  - II.5.5. Ámbitos situados en suelo no urbanizable.
- II.6. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA.
  - II.6.1. Criterios y objetivos generales.
  - II.6.2. Consolidación de los desarrollos residenciales existentes.
  - II.6.3. Tipología de vivienda en los nuevos desarrollos.
  - II.6.4. El tamaño de la vivienda.
  - II.6.5. Modalidades de nuevas viviendas y alojamientos.
  - II.6.6. Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento.
  - II.6.7. Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación.
  - II.6.8. Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico. Cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y Decreto 123/2012 de 3 de julio.
- II.7. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
  - II.7.1. Criterios y Objetivos Generales.
  - II.7.2. Consolidación de desarrollos de actividades económicas existentes.

- II.7.3. Nuevos desarrollos de actividades económicas.
  - II.7.4. Desarrollos de actividades económicas existentes, incompatibles con las propuestas planteadas.
  - II.7.5. Los centro comerciales en Oiartzun.
  - II.7.6. Otras Cuestiones.
- II.8. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES.
- II.8.1. Criterios y Objetivos Generales.
  - II.8.2. Los espacios libres urbanos del municipio.
  - II.8.3. Los parques rurales o áreas recreativas ordenados en el medio natural.
- II.9. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.
- II.9.1. Criterios y Objetivos Generales.
  - II.9.2. Los equipamientos de la red de Sistemas Generales del municipio.
  - II.9.3. Los equipamientos urbanos de la red de Sistemas Locales del municipio.
  - II.9.4. Los equipamientos privados.
- II.10. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE MOVILIDAD.
- II.10.1. Introducción.
  - II.10.2. Criterios y Objetivos generales de intervención.
  - II.10.3. La movilidad no motorizada. Movilidad peatonal y ciclista.
  - II.10.4. El transporte público.
  - II.10.5. El servicio ferroviario
  - II.10.6. La red viaria.
  - II.10.7. Aparcamientos.
  - II.10.8. Otras cuestiones.
- II.11. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE OTROS SERVICIOS URBANOS.
- II.11.1. Introducción.
  - II.11.2. Alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales.
  - II.11.3. Abastecimiento de agua.
  - II.11.4. Telefonía y fibra óptica.
  - II.11.5. Recogida y tratamiento de residuos sólidos.
  - II.11.6. Suministro de energía eléctrica.
  - II.11.7. Red de gas.
  - II.11.8. Otras cuestiones.
- II.12. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN EL MEDIO NATURAL.
- II.12.1. Criterios generales de tratamiento e intervención en el medio natural.
  - II.12.2. Definición de la imagen objetivo para el suelo no urbanizable.

- II.12.3. Determinación de la capacidad de acogida de las unidades ambientales de ordenación del suelo no urbanizable (U.A.O.).
  - II.12.4. Determinación de usos y actividades susceptibles de instalación en S.N.U.
  - II.12.5. Vocacionalidad del SNU para implantación de usos y actividades.
  - II.12.6. Matriz de la capacidad de acogida de las U.A.O.
  - II.12.7. Directrices en zonas con condicionantes superpuestos.
- II.13. OTRAS CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- II.13.1. La Ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. Otro tipo de propuestas.
  - II.13.2. La edificabilidad.
  - II.13.3. Los ámbitos de referencia a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales.
  - II.13.4. Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.
  - II.13.5. El régimen urbanístico de las plantas de edificación ubicadas en edificaciones preexistentes en las parcelas de tipología residencial "Residencial Cascos Tradicionales" y "Residencial intensivo" no acordes con los parámetros generales reguladores del número de plantas y de la altura de las mismas.
  - II.13.6. Incorporación al planeamiento pormenorizado de las medidas necesarias para la conexión de los ámbitos, etc. afectados por el mismo, tanto con el entorno inmediato, como con la trama urbana.
  - II.13.7. La calificación global de la nueva red ferroviaria a su paso por el término municipal de Oiartzun.
  - II.13.8. Los espacios que han de ser objeto de rehabilitación y/o recualificación. (Zonas degradadas).
- II.14. LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- II.14.1. Objetivos de los condicionantes superpuestos y relación de los mismos.
  - II.14.2. Correspondencia y modalidad de los condicionantes superpuestos.
- II.15. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO.
- II.16. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

## II.17. PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS BARRIOS O NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES DE OIARTZUN.

- II.17.1. Relación de barrios.
- II.17.2. Descripción de las propuestas.

## II.18. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

- II.18.1. Suelo urbano.
- II.18.2. Suelo urbanizable.
- II.18.3. Suelo no urbanizable.
- II.18.4. Régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquellos y de éstas.
- II.18.5. Otras cuestiones.

## II.19. CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- II.19.1. Introducción.
- II.19.2. Previsiones de ejecución urbanística con el rango propio de la ordenación estructural.
- II.19.3. Previsiones de ejecución con el rango propio de la ordenación pormenorizada.
- II.19.4. Criterios generales de ejecución y abono de obras de urbanización de carácter general.
- II.19.5. La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística y en concreto, a los efectos de su distribución y adjudicación. Las edificabilidades ponderada y media.
- II.19.6. Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística.
- II.19.7. Las situaciones de suelo rural y suelo urbanizado.
- II.19.8. Las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de ruido.
- II.19.9. Los coeficientes de ponderación de usos.
- II.19.10. Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos.
- II.19.11. Otras propuestas. Reservas de suelo para su posible incorporación al patrimonio público de suelo.

## II.20 RELACIÓN DE PLANOS GENERALES DEL PLAN.



## I. INTRODUCCIÓN.

### I.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

#### I.1.1. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL P.G.O.U. DE OIARTZUN.

El desarrollo urbanístico de los últimos años de Oiartzun, a nivel de planeamiento, podría resumirse de la siguiente manera:

1. Ámbitos ordenados por el Documento de las NN.SS. de 1991. (Se refiere a los ámbitos de Alzibar, Área 8E y Área 46 y al Ámbito de Elizalde, Área 5).
2. Ámbito aprobado por la Modificación de las NN.SS. en el año 2006. (Se refiere a la Residencia de Ancianos de Elizalde, Área 59).
3. Ámbitos ordenados por el documento de Revisión de las NN.SS. de 2007. (Se refiere a la totalidad del término municipal).
4. Ámbitos con ordenación alternativa debatida en el modelo de NN.SS. de 2009. (Se refiere a ARR-1, UGA-1, UGA-11, UGA-12, ELI-3, ELI-6 y LAN-3).
5. Suelos cuya clasificación es cuestionada en modelo de NN.SS. de 2009. (Se refiere a UGA-2, UGA-4, UGA-5A, UGA-14, ELI-3 y ELI-4).
6. Subárea ordenada por el documento de Modificación puntual de las NN.SS. en el año 2012. (Se refiere al ámbito de UGA-1A -UAD2 Atamix-).
7. Suelo no urbanizable debido a suspensión de aprobación de las NN.SS. de 2007. (Se refiere a ARR-5).

El presente escenario, parece necesitar la redacción de un único documento a modo de texto refundido.

Condición necesaria parece, pero no suficiente, toda vez que el antagonismo entre el modelo de ordenación territorial establecido en las NN.SS. de 2007 y el modelo alternativo debatido en el año 2009, requiere obligatoriamente la clarificación, unificación y definición de un modelo territorial definitivo para la totalidad del término municipal de Oiartzun.

Además, en función de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio, que establece un plazo de máximo de 8 años para la adaptación de todas las normas subsidiarias a las determinaciones de la citada Ley, supone el escenario del 20 de septiembre de 2014, para la completa finalización de la redacción, trámite y aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun. No obstante, este plazo ha sido prorrogado en siete años adicionales por la Ley 2/2014 de 2 de octubre<sup>1</sup>.

Por último, el ya largo período de crisis y recesión económica general y sectorial en particular, hace necesaria una profunda reflexión sobre la dinámica de crecimiento (infinito) desarrollada hasta el año 2007 y una seria revisión en los hábitos urbanísticos adquiridos.

<sup>1</sup> B.O.P.V. nº 190 de 7 de octubre de 2014.

### I.1.2. EL INICIO DE LA ELABORACIÓN DEL P.G.O.U. DE OIARTZUN.

En octubre de 2012 se culmina la redacción del documento previo de información urbanística del Plan General de Ordenación Urbana titulado como Análisis y Diagnóstico.

Dicho documento contiene los tomos de Análisis Sociodemográfico, Planeamiento Territorial, Planeamiento Municipal y su grado de desarrollo, del Medio Físico, así como del Patrimonio Cultural inmueble. Cada tomo termina con sendos capítulos de “Conclusiones Generales” y “Diagnóstico” que posteriormente se trasladaron al Avance.

De la misma forma, la documentación gráfica del Documento de Análisis y Diagnóstico se resumía en los planos de información que en lo que respecta al análisis corresponden a los planos:

- 2.1. Base topográfica. Término Municipal.
- 2.2. Base Topográfica. Ámbito Urbano.
3. Planeamiento Vigente. Estructura Orgánica del Territorio.
4. Planeamiento Vigente. Clasificación General del Suelo. Zonificación del SNU.
5. Planeamiento Vigente. Ámbitos del Planeamiento.
6. Planeamiento Vigente. Clasificación del Suelo.
7. Planeamiento Vigente. Estructura General. Zonificación Global.
8. Red Básica de Comunicaciones.
9. Esquema de Infraestructuras de Servicios.
10. Zonas y Elementos arqueológicos.
11. Patrimonio Histórico-Arquitectónico.
12. Equipamientos. Estado Actual.
13. Compatibilización con Planeamiento Supramunicipal Territorial Parcial y Sectorial.
14. Análisis del Medio Físico.

Y en lo que respecta al diagnóstico a los planos:

15. Elementos Naturalísticos y Culturales Básicos para la Ordenación del Municipio.
16. Ámbitos potenciales de Análisis para la Ordenación del Municipio.
17. Afecciones y Medio Físico para la Ordenación del Municipio.

Estos tres últimos planos, a modo también de conexión, se incluyeron en el Avance como “Bases para la Ordenación del Medio Físico” y sirvieron de soporte para el estudio de Alternativas del Modelo Territorial y su consiguiente análisis medioambiental.

Concretamente se estudiaron cuatro alternativas y su evolución prospectiva a hipotéticos e imaginarios escenarios futuros, superiores al horizonte del Plan (páginas 85-114 del Avance):

- Alternativa 1: Modelo Normas Subsidiarias de 2007.
- Alternativa 2: Modelo de NN.SS. debatido en 2009.
- Alternativa 3: Modelo PTP Donostialdea. Bajo Bidasoa de 2011.<sup>2</sup>
- Alternativa 4: Modelo Desarrollo lineal: fondos de valle.

\*

<sup>2</sup> Documento de Aprobación Inicial (en trámite)

### I.1.3. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 108 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la Corporación Municipal de OIARTZUN, en su sesión de 18 de febrero de 2008 procedió, así mismo, a la aprobación del “PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA”, siendo el mismo publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 63 de 3 de abril de 2008, en los siguientes términos:

*“PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN”. Entre los objetivos y principios generales de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, está la garantía del derecho a la participación ciudadana, a través de las figuras de los Programas de Participación Ciudadana, y del Consejo Asesor del Planeamiento. El primer instrumento se materializa en este programa que recoge los mecanismos suficientes para posibilitar a la ciudadanía el derecho a participar en el proceso de formulación, tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana que sustituya a las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.*

Este programa se mantiene en el período 2007-2009.

Posteriormente, en fecha de 13 de marzo de 2012, se presenta en términos similares el nuevo Programa de Participación Ciudadana al Consejo Asesor de Planeamiento.

### I.1.4. LA CONSTITUCIÓN DEL CONSEJO ASESOR.

De acuerdo también con lo previsto en los artículos 109 y 110 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la Corporación Municipal de OIARTZUN procedió igualmente a la aprobación del correspondiente Reglamento así como a la constitución del preceptivo “Consejo Asesor del Planeamiento Municipal” de cuyas sesiones se levantaron las preceptivas actas que obran en expediente administrativo a los efectos prevenidos en la disposición adicional cuarta, último apartado, del Decreto 105/2008 de 3 de junio (B.O.P.V. número 118 de 23 de junio de 2008) en cuanto habrán de presentarse ante la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en el momento en que este órgano colegiado haya de intervenir en el procedimiento.

Las actuaciones municipales para su creación y constitución, con la aprobación del preceptivo reglamento, se resumen en las siguientes:

10/07/2007 Con informe previo de la Secretaría General del Ayuntamiento y el dictamen favorable de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo la Corporación Municipal en Pleno acordó la aprobación inicial del Reglamento con la apertura del preceptivo trámite de información pública y audiencia por un plazo de DOS MESES (superior, por lo tanto, al mínimo de 30 días fijado en el artículo 49 de la Ley 7/1985).

11/07/2007 El anuncio correspondiente a la mencionada aprobación inicial es individualmente notificado a TREINTA ENTIDADES DE DIVERSA ÍNDOLE DEL MUNICIPIO con expresa indicación de la posibilidad de formular sugerencias y reclamaciones frente al Reglamento en el citado plazo de DOS

MESES. El citado anuncio es publicado en la prensa, tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 140 correspondiente al día 17 de julio de 2007, lo que se certifica por la Secretaría General con indicación de que durante el citado plazo sólo se ha presentado un único escrito de alegaciones (KALAPIE Hiriko Txirrindulari Elkartea).

26/09/2007 Previo informe y el correspondiente dictamen favorable de la Comisión Informativa, la Corporación Municipal en Pleno procede a estimar parcialmente el único escrito de alegaciones citado, otorgando unánime aprobación al Reglamento Municipal regulador del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, cuyo texto completo es publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 194 de 3 de octubre de 2007 a los efectos prevenidos en el artículo 70 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases del Régimen Local.

#### **I.1.5. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA. CONSEJO ASESOR. ACTAS.**

En el procedimiento seguido hasta este momento en la tramitación de las fases de Información, Diagnóstico del Avance de Criterios y Objetivos generales del P.G.O.U. de Oiartzun, se han sustanciado ampliamente todos los requerimientos legales en cuanto a la participación ciudadana atendiendo básicamente a la intervención del "Consejo Asesor de Planeamiento Municipal" (artículo 110 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) en cuanto órgano consultivo y deliberante de existencia obligatoria en los municipios que, como el caso del de OIARTZUN, ostentan la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general.

Concretamente han sido realizadas las siguientes reuniones y presentaciones de los trabajos, con el consiguiente debate, al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal:

17 de enero 2012.  
13 de marzo 2012.  
22 de octubre de 2012.  
12 de noviembre 2012.  
26 de noviembre de 2012.  
10 de diciembre de 2012.  
17 de diciembre de 2012.

A continuación se adjuntan las actas de dichas reuniones.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 1/20122012/01/17

Oiartzunen, 2012ko urtarrilaren 17ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal areto nagusian, Aholku Batzordeko kide izendatu berri diren hauek biltzen dira:

- Joxe Ostolaza
- Garikoitz San Jose
- Kepa Olaiz (Ekologistak martxan)
- Anartz Toledo (LAB)
- Xabier Irigorri
- Joseba Goikoetxea (Girizia)
- ..... Barrenetxea (Torres)
- Sesen (ibargain)
- Jose Mari Gezala (Aldeguna)
- Albisu (Girizia)
- Genaro Kortajarena (EAJ)
- Yolanda L. de Luzuriaga (ikastola)
- Joxe Iriarte
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Eider Mitxelena (hirigintza zinegotzoa)
- Pavel Viñas (aholkularia)
- Gurutzeta Sorondo (Artaso)
- Ibagoyen (Ugaldetxoko hirigintza taldea)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Alkate andereak sarrera gisa ongi etorria eta zinegotzi berrien aurkezpena egiten du.

1) Plan orokorraren idazketa lanak

Jarraian Viñas Jn.a legealdi honetan Plan orokor bat egiteko beharra eta arrazoiak zerrendatzeari ekiten dio: batetik, aurreko legealdian egindako lanaren ondoren, Arau Subsidiarioak idazterakoan, osatu gabe gelditu ziren zenbait eremu erreparatzearen beharra, adibidez, Urkabeko malda. Bestetik, 2008/02/18 eta 2009/10/28ko Arauak ditugu, hau da bi dokumentuetan banatuta, eta gainera gaurko legean, 2/2006 legea, existitzen ez den forma batean, Arau Subsidiarioak. Gainera, ALT-3 eremua Epaitegiak emandako sententziaren ondorioz indarrrik gabe gelditu da.

Horrezaz gain badaude bestelako kontu batzuk plangintza orokorretik aztertu beharrekoak: bidegorria txikia gelditzen ari dela eta zabalpena eskatzen duela, Arauak egin duten herri ereduaren inguruko hausnarketa, beste ekipamendu batzuk ere txikiak gelditzeko arriskuan daude (kulturetxea ...) eta era berean badaude baliabide batzuk: urkabe, Fermiñene ondoko eraikina, Cadarsoren etorkizun motzean, ... beraz, beharrak eta baliabideak parekatu behar dira.

Horri gehitu behar zaio aurreko prozesuan egin gabe gelditu dela Ergoieni buruzko hausnarketa eta lege mailan eta filosofia mailan eman den aldaketa.

Beraz, Plan orokorrak etorkizuneko Oiartzun, beharrak eta bere patrimonioa orokorrean aztertu beharko ditu. Eta ez bakarrik etxegintza, ohi denez.

Zorionez merkatua baretua dago eta oraingo eztabaida modu lasai batean egin liteke, eta Plan orokorraren idazketan eztabaida oso parte-hartzailea bultzatu nahi da.

Kortajarena Jn.ak Testu Refundidoa noiz egingo den galdetzen du. Viñas Jn.ak erantzuten du refundidoa barne lanerako eta erraztasunak emateko dela, besterik gabe. Plan Orokorrari dagokionez, Aurrerapidea (Avance delakoa) urtebetean egin nahi dela, epe horretan proposamenak erabakita izatea eta hortik aurrera dokumentua idaztea.

2) Pasaiako Portuko Agintaritzak jendaurrean jarritako Plan zuzendariaren ingurumenarekiko jasangarritasun txostenari proposatzen zaizkion alegazioak aurkezten ditu udal idazkariak.

3) Altzibarko ALT-3 eremuari dagokion epaiaren berri ematen du udal idazkariak. Erabaki horren aurrean egon litezkeen aukerak aurkezten dira ere.

Pavel Jn.ak hartzen du hitza eta horrela dio: hurrengo hiru puntuak etxebizitzari buruzkoak dira. Egungo krisiak etxegintzak saiakera berezi bat egitea. Altzibarko ALT-4ko sustapena martxan dago, bertan 90 babespen ofizialeko etxebizitza eta 42 tasatuak egingo direlarik. Baina hala ere oiartzuar asko etxerik gabe geldituko dira, finantziario arazoak direla medio. Beraz, etxebizitza eskubidea bermatzeko bidean beste bitartekoak martxan jarri beharko dira. Eta etxeak eraikitzea ez da nahikoa, horregatik beste neurri edo bitarteko batzuk aktibatu nahi izan dira: lehenengoa etxebizitza handiak zatitu ahal izateko Ordenantza arautzailea eta jarraian etxebizitza hutsen inguruan saiakera bat egitea. Ondorioz, etxebizitza-programa martxan jarri nahi da.

4) ALT-4 (Olalde).

Andoni udal arkitektoak eremuaren plangintza, urbanizazio eta kudeaketa dokumentuen berri ematen du. urbanizazio lanak martxan direla eta epea 25 hilabetekoa dela. Lehenengo lana, auzoan ahalik eta eragin txikiena izan dezan bilatuz, zubi berria egitea izan da Olalde baserriko eta txatartegiko parean.

Beste datu batzuk ematen ditu: 132 etxe egingo direla, batzaz beste 75 m<sup>2</sup>koak eta prezioak ere ematen ditu. Bukatzeko kronogramaren berri ematen da.

5) Etxebizitzak zatitzeko Udal Ordenantza. Adierazten da lokalena martxan jarri zela eta bere emaitzak eman dituela. Orain arautzen dena etxe handiak zatitzeko aukera da, beti ere eremu jakin batzuetan eta baldintza jakin batzuk betez gero. Eremu estentsiboak (unifamiliarak) salbuesten dira, gutxieneko zerbitzuak urriak dituztelako (ura, saneamendua) eta aparkalekua saturatua.

Laburbilduz, 100 m<sup>2</sup> eraikigarritik gorakoak zatitu ahal izango dira.

6) Etxebizitza hutsak.

Viñas Jn.ak aurkezten du programa:

Udal zerbitzu teknikoek Oiartzungo udalerrian egon daitezkeen etxebizitza hutsen inguruko lanketa egin du. Horretarako honako datuak kontrastatu eta gurutzatu dira:

- errolda
- ur kontsumoa
- zabor bilketaren datuak.

Emaitza bezala txosten bat idatzi da eta hutsak egon daitezkeen etxebizitzak identifikatu eta zerrendatu dira.

Hemendik aurrera egiten den proposamena honako pausuak ditu:

- 1.- Programari izena jarri eta protokoloa erabaki, idatzi eta onartu.
- 2.- Programaren aurkezpen publikoa egin.
- 3.- Balizko etxebizitza hutsen jabeei programaren berri emanez bere etxea zein baldintzetan alokatu ahal izango duten jakinarazi, etxebizitza bulegora etor daitezela eskatuz.
- 4.- Alokairuan bizi nahi diren oiartzuarren erregistroa sortu eta izena emateko epea ireki.
- 5.- Alokairuak tramitatzen hasi.

Programaren protokoloari dagokionez gai hauek aztertu, eztabaidatu eta erabaki behar dira:

1.- Udalak izango duen partehartzea. Formula desberdinak daude: bitartekari soilak izatea jabe eta alokatu nahi dutenak kontaktuan jarriaz eta baldintzak gainbegiratuaz. Horretaz gain udalak aseguruak (kalteak eta errenta ez ordaintzea estaliko luketenak) kudeatu ditzake. Eta azkenik udalaren inplikazio gehien suposatzen duena, udalak berak alokatzen du eta, jabearen baimenarekin, alokairuan bizi nahi duenari sub-alokatzen dio, aseguruaren kudeaketa bere gain hartura.<sup>3</sup>

2.- Erabaki horren baitan udalak nola kudeatuko duen erabaki behar da: etxebizitza-saila sortuz, eskualdetik ...

3.- Aurrekontua bat zehaztu beharko da eta indarrean jarri.

Udazkenerako definitua egotea nahi da.

7) Beste interbentzioak.

Iragorri jn.ak hausnarketa eskatzen du sortzen ari diren txabolak eta baratzak kontrolatzeko moduz. Terrenoak aprobetxatzea merezi duela eta nekazaritzako lur banku bat sortzea proposatzen du.

Viñas Jn.ak gehitzen du Oarsoaldea mailan Plan Estrategiko bat egin nahi dela eta gai hori ere bertan aztertu nahi dela eskualde mailan.

Eta 20'45 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

<sup>3</sup> Aseguruaren kontua Jaurlaritzarekin hitzartzen saiatu behar dugu baldintza jakin batzuetan bere gain hartuko zuela argitaratu baitzen duela gutxi. Bestela, kostea begiratu beharko da ez daudelako aseguru-etxe asko modalidade hauek estaltzen dituztenak eta garestiak direlako.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 2/2012 2012/03/13

Oiartzunen, 2012ko martxoaren 13ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal areto nagusian, Aholku Batzordeko kide izendatu berri diren hauek biltzen dira:

- Joxe Ostolaza
- Kepa Olaiz (Ekologistak martxan)
- Xabier Irigorri
- Sesen (Ibargain)
- Jose Mari Gezala (Aldeguna)
- Genaro Kortajarena (EAJ)
- Aiora perez de San Roman (alkatea)
- Eider Mitxelena (hirigintza zinegotzia)
- Pavel Viñas (aholkularia)
- Ibargoyen (Ugaldetxoko hirigintza taldea)
- Javi Beltza
- Rafa Aristegi

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Alkate andereak sarrera gisa ongi etorria eta gai-zerrendaren aurkezpena egiten du. Jarraian udal idazkariak egoera juridikoa eta urbanistikoaren inguruan esposaketa egien du (espedientean jasota dagoen txostenaren arabera) eta eztabaida ematen da. Gaia argitzeko galderak erantzun eta hurrengo gaira pasatzen da.

Viñas Jn.ak Plan Orokorren Aurrerapidea idazteko kontratazioa burutu dela informatzen du eta parte-hartze programaren nondik norakoak adierazten ditu, honekin batera jasotzen den zirriborroaren arabera, prozesu hori burutzeko Aldundiari dirulaguntza eskatu zaiola adieraziz.

Iragorri Jn.ak Aiako Harriko parke naturala zabaldu liteken aztertzeko aprobe txatu beharko litzatekeela esaten du. Eta bide batez Gurutzetik Elizalde bitarteko bidegorriaren kontua konpontzeko ere.

Kortajarena Jn.ak galdetzen du ia azertu liteken topoa Elizalderaino ekartzearen gaia.

Olaiz Jn.ak adierazten du prozesu honek orain artekoa kuestioanatzeko balio behar duela.

Viñas Jn.ak bukatzen du adieraziz prozesu honetan herri mailan pentsatzea baztertu gabe eskualdeko perspektiba gehitzeko saiakera eskatuko dela.

Eta 20'30 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 3/2012 2012/10/22

Oiartzunen, 2012ko urriaren 22ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal areto nagusian, Aholku Batzordeko kide diren hauek biltzen dira:

- Kepa Olaiz (Ekologistak martxan)
- LAB (Anartz Toledo)
- Haurtzaro Ikastola (Yolanda López de Luzuriaga)
- TTUR-TTUR (Beñat Badiola)
- Girizia (Joxean Goikoetxea)
- Bernardo Albisu (Ibargain)
- Itturri (Bittor Lizarribar)
- Kalapie (Iñaki Azkarate)
- Aldeguna (Jose Mari Gezala)
- Joxe Ostolaza
- Xabier Irigorri
- Imanol Barrenetxea
- M<sup>a</sup> Jose Arbelaitz
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Eider Mitxelena (Hirigintza zinegotzia)
- Pavel Viñas (aholkularia)
- Zigor Goikoetxea (Mendi zinegotzia)
- Mailu Irigorri (zinegotzia)
- Oihan Tello (zinegotzia)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Sarrera gisa gogora ekartzen da Oiartzungo plangintza orokorra bi dokumentu desberdinetan jasotzen dela: 2007ko eta 2009ko Arau Subsidiarioak, eta gainera 2006ko irailaren 20tik aurrera, Legebiltzarrak onarturiko Lurzoru Lege berria indarrean sartu zenetik, legez existitzen ez den tresna erabiliz. Arrazoi horiengatik Plan Orokor berria idaztea erabaki zen eta Aurrerapidea enkargatu zen.

Talde idazlea aurkezten da eta ondoren Raoul Servert Ingurumenari buruzko azterketaz arduratu den teknikariak aurkezpena egiten du. Bere aurkezpenaren oinarria izan den laburpena akta honetan eranskin bezala atxikitzen da.

Jarraian, informazio urbanistikoa eta diagnosiaren nondik norako nagusiak finkatzen dira eta hurrengo deialdiarekin laburpen bat bidaltzeko konpromisoa hartzen da.

Bukatzeko hurrengo bi hilabetetan izango diren bilerak eta bertan tratatuko diren gaiak errepasatzen dira: eredu territoriala, landa-lurra, auzoak, ekipamenduak.

Hurrengo bilera, azaroak 12an izango da eta landa-lurraren diagnosis izango da gai monografikoa. Azaroaren 26a, gutxi gora behera, Aurrerapidearen aurkezpena hasiko da: eredu territoriala, mugikotarsuna, ekipamenduak. Eta abenduak 10-17 inguruan, auzoak tratatuko dira.

Ondoren Aurrerapidearen tramitazioa Planeamendu batzordetik eta Udalbatzatik pasako da, jarraian eragile desberdinekin bilera erronda egingo delarik.

Eta 20'30 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 4/2012 2012/11/12

Oiartzunen, 2012ko azaroaren 12ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal liburutegian, Aholku Batzordeko kide diren hauek biltzen dira:

- TTUR-TTUR (Beñat Badiola)
- Girizia (Joxean Goikoetxea)
- Joxe Sesen (Ibargain)
- Itturri (Bittor Lizarribar)
- Kalapie (Iñaki Azkarate)
- Aldeguna (Jose Mari Gezala)
- Arraguako hirigintza batzordea (Salba Zarrazkin)
- Ugaldetxo Kultur taldea (Martxel Ansa)
- Joxe Ostolaza
- Jenaro Kortajarena (EAJ)
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Eider Mitxelena (Hirigintza zinegotzia)
- Mailu Irigorri (zinegotzia)
- Oihan Tello (zinegotzia)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Gaia landa lurraren diagnosis izanik Plan orokorraren idazketa lanetan ari den taldearen ambientologoak (Araudi) gaiaren aurkezpena egiten du power point batez lagundurik (honekin batera atxikitzen dena).

Bukaeran eztabaida ematen da eta hurrengo bileren egutegia finkatzen da: urte bukaera bitartean beste hiru bilera izango diela Aurrerapidearen eztabaida burutzeko.

Eta 21'00 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 5/2012 2012/11/26

Oiartzunen, 2012ko azaroaren 26ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal liburutegian, Aholku Batzordeko kide diren hauek biltzen dira:

- TTUR-TTUR (Beñat Badiola)
- Girizia (Xabier Albisu)
- Joxe Sesen (Ibargain)
- Itturri (Bittor Lizarribar)
- Kalapie (Iñaki Azkarate)
- Haurtzaro ikastola (Yolanda L. de Luzuriaga)
- Zutik (Joxe Iriarte)
- Joxe Ostolaza
- Xabier Irargorri
- Javi Belza
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Eider Mitxelena (Hirigintza zinegotzia)
- Mailu Irargorri (zinegotzia)
- Oihan Tello (zinegotzia)
- Zigor Goikoetxea (zinegotzia)
- Pavel Viñas (aholkularia)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Gaia landa lurraren antolaketa izanik ingurumen unitateak aztertzen dira eta beraiei dagozkien berariazko erabilerak, ahalezkoak eta debekatuak antolatuko dituen matrizea aurkezten da. Dokumentazioa banatzen eta akta honi atxikita gelditzen da.

Bukaeran eztabaida ematen da eta hurrengo bileren egutegia finkatzen da: abenduaren 10ean herri eredia (orokorra), 17an eredu zehatza, ekipamenduak, mugikortasuna eta auzoen trataera. Eta urtarrilean tailerra egingo da.

Eta 21'00 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 6/2012 2012/12/10

Oiartzunen, 2012ko abenduaren 10eko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal liburutegian, Aholku Batzordeko kide diren hauek biltzen dira:

- TTUR-TTUR (Beñat Badiola)
- Aldeguna (Joxe M. Gezala)
- Arraguako hirigintza batz. (Salba Zarraskin)
- Kalapie (Iñaki Azkarate)
- Haurtzaro ikastola (Yolanda L. de Luzuriaga)
- Joxe Ostolaza
- Imanol Barrenetxea
- Rafa Aristegi
- Mikel mendizabal
- Xebas elizondo
- Javi Belza
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Mailu Irigorri (zinegotzia)
- Oihan Tello (zinegotzia)
- Zigor Goikoetxea (zinegotzia)
- Pavel Viñas (aholkularia)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, Karlos Aseginolaza mendi teknikaria eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Gaia herri garapenerako eredu orokorra izanik, aurretik diagnosiaren laburpena egiten da, lau eredu aurkezten ditu arkitektoak:

- 2007ko Arauetan aurkezturikoa eta honen proiektzioa.
- 2009ko errebisio partzalean onarturikoa eta ahalezko proiektzioa
- Donostialdeako PTPan planteaturikoa eta honen proiektzioa
- Bailaretan zehar oinarria hartuko lukeena eta bere proiektzioa.

Dokumentazioa banatzen eta akta honi atxikita gelditzen da.

Bukaeran proposamen batzuk egiten dira ematen da eta hurrengo bilerarako eredu desberdin horiek auzoetan, ekipamenduetan eta mugikortasunean izango duten eragina aztertuko da.

Eta 21'00 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

PLANEAMENDUKO AHOLKU BATZORDEA 7/2012 2012/12/17

Oiartzunen, 2012ko abenduaren 17ko arratsaldeko 19'00 direlarik, udal liburutegian, Aholku Batzordeko kide diren hauek biltzen dira:

- TTUR-TTUR (Beñat Badiola)
- Ibagain elkarte (Jose Sesen)
- Aldeguna (Joxe M. Gezala)
- Arraguako hirigintza batz. (Salba Zarraskin)
- Kalapie (Iñaki Azkarate)
- Haurtzaro ikastola (Yolanda L. de Luzuriaga)
- Joxe Ostolaza
- Rafa Aristegi
- Mikel mendizabal
- Xebas elizondo
- Javi Belza
- Aiora Perez de San Roman (alkatea)
- Mailu Irigorri (zinegotzia)
- Oihan Tello (zinegotzia)
- Zigor Goikoetxea (zinegotzia)
- EAJ (Jenaro Kortajarena)
- Pavel Viñas (aholkularia)

Teknikari moduan: Andoni Etxezarreta, udal arkitektoa, eta Maribi Joaristi, udal idazkaria.

Gaia herri garapenerako eredu orokorra eta eredu espezifikoa, auzoengan, ekipamendu eta mugikortasunaren gain duen eragina aztertuz izanik, aurretik Pavel aholkulariak aurkezpena egiten du.

Eredu orokorraren hautaketan kontuan izan diren elementuen errepasoa egiten da. Ingurumen teknikariak eredu bakoitza ingurumen ikuspuntutik duen balorazioa aurkezten du eta 2009ko Arau subsidiarioen errebisio partzialeko dokumentuan oinarritutakoa lehenesten du. Hitzak eskatu eta eztabaida ematen da eta partaideak, orokorrean, adostasuna adierazten dute.

Jarrain udal arkitektoak udalerraren bilakaera 1908, 1975, 1991 eta 2005 planoetan oinarrituta aurkezten du.

Eztabaidan:

- nekazaritzarako gaitasun handiko lurretan eraikitzea errenuntziatu behar dela planteatzen da.
- Parke naturalaren mugaketa handitzeko proposamena Plan orokorrean jasotzea eskatzen da.
- Gas, Iberdrola eta horrelako hornidurak suposatzen dituzten okupazioak eta eraginak mugatzeko ere erabili behar dela planteatzen da.

Eremu espezifikuari eta auzoen trataeraren gaiari helduz, Pavel aholkulariak 2009 AASSen eredia aukeratzeak ondorio batzuk suposatzen dituela plazaratzen du: Elizalde, Arragua, ugaldetxo eta Iturriotz printzipioz orduko aurreikuspenekin uztea proposatzen dela, naiz eta puntu zehatz batzuetan interbentzioa eskatu (Legarre, ITU-3, ...).

Gainerako eremuei heltzen zaio, honekin batera atxikitzen den dokumentazioaren oinarriarekin.

Bukaeran proposamen batzuk egiten dira ematen da eta hurrengo bilerarako eredu desberdin horiek auzoetan, ekipamenduetan eta mugikortasunean izango duten eragina aztertuko da.

Eta 21'45 direlarik amaiera jartzen zaio batzarrari.

#### I.1.6. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE. SUGERENCIAS E INFORMES.

El Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria de 20 de marzo de 2013, acordó la exposición al público del Avance. En el período de exposición pública que finalizó el 15 de junio, fueron presentadas 13 sugerencias y 5 más fuera de plazo que fueron contestadas una a una, conforme a los informes que se añaden a continuación:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 1666.  
FECHA : 7/5/2012.  
SUGERENCIA Nº : PREVIA I.  
SOLICITANTE : XABIER ARAMBURU IRAZU (CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A.).  
AMBITO : ÁREA 78 "PARQUE LOGÍSTICO LANBARREN".

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Solicitud anterior al inicio y formulación del Plan General con antecedentes administrativos municipales.

### 2. INFORME TÉCNICO:

Según los informes técnicos municipales.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

Según los informes técnicos municipales.

### 4. INFORME JURÍDICO:

Se trata de una solicitud de 7 de mayo de 2012 varios meses anterior a la formulación del Avance de esta revisión del Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN por lo que convendrá contrastarla con quienes la formulan por si la mantienen en sus mismos términos.

Refiere a la edificabilidad hotelera adjudicada a Construcciones Lantegui S.A. conforme al planeamiento general, parcial y proyecto de reparcelación en su día aprobado. Considera económicamente inviable promover el mismo y propone incrementar la edificabilidad sobre rasante (de los 1.850 m2t actuales hasta los 4.250 m2t que propone.).

Desde un punto de vista jurídico en Plan General en tramitación puede absorber y admitir esta propuesta pero incorporando a la misma las cargas correspondientes (nuevo camino en dirección a Arragua) que respeten el equilibrio de cargas y beneficios del proyecto reparcelatorio en su día aprobado (actualmente previsto en el artículo 42 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 3408.  
FECHA : 25/10/2012.  
SUGERENCIA Nº : PREVIA II.  
SOLICITANTE : MIKEL ALFONSO TORIBIO DE EKOLOGISTAK MARTXAN.  
AMBITO : SUELO NO URBANIZABLE.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

La presente sugerencia recoge una propuesta de redelimitación del Parque Natural de Aiako Harria, así como el desarrollo de un nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Se propone la inclusión dentro del Parque Natural zonas como Arkale Mendia, los montes Urkabe y Trapada y los altos que van de Ameztokieta a Pikoketa.

### 2. INFORME TÉCNICO:

Se remite al informe medioambiental.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

El escrito original, en el que se apoya la sugerencia planteada, fue presentado con anterioridad (25 de octubre de 2012) a la redacción del documento de Avance del PGOU de Oiartzun.

No obstante, la propuesta de redelimitación que se presenta como sugerencia ya fue valorada favorablemente por el técnico municipal de montes y medio ambiente, según informe realizado con fecha 29 de octubre de 2012, en el cual se recoge lo siguiente:

*“Mugaketa honi bere alde onak eta txarrak ikusten diot, hala nola:*

- *Nire ikuspegitik alderdi onak:*
  - o *Mugak askoz ere garbiagoak dira*
  - o *Natur balio handiko bi zona sartzan ditu: Saroberrekako artoa eta Egieder-Pikogarate mendi katea.*
- *Alderdi txarrak:*
  - o *Bi industria gune sartzen ditu barrenean: Pagoaldea Ergoienen eta Zerradikoaren zati bat Ugaldetxon.”*

En base al escrito presentado, la Comisión de Montes y Medio Ambiente aceptó la misma por unanimidad y acordó trasladar el tema a la Comisión de Planeamiento a fin de que fuera considerado en la redacción del Plan General y, para que, en caso de aceptar la nueva delimitación del parque, con modificaciones o sin ellas, remitieran la propuesta al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y al órgano gestor del parque de la Diputación de Gipuzkoa.

Sin embargo, desde la redacción de la fase de avance del documento de planeamiento se manifiesta que la propuesta de ampliación de los límites del Parque Natural de Aiako Harria excede de la competencia municipal.

La redelimitación de los límites de un espacio natural protegido incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV, así como la determinación de posibles zonas periféricas de protección, corresponde a Gobierno Vasco tal y como se recoge en el artículo 17 de la ley 16/1994

de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, donde se afirma:

*“1.- Los espacios naturales protegidos se declararán por decreto del Gobierno Vasco y previo informe del Consejo Asesor de Conservación de la Naturaleza del País Vasco-Naturzaintza.*

*2.- Se establecerán en los espacios naturales protegidos zonas periféricas de protección destinadas a evitar impactos ecológicos o paisajísticos del exterior. En estas zonas se podrán imponer las limitaciones necesarias para cumplir sus objetivos.*

*3.- La declaración de un espacio natural protegido adoptará alguna de las modalidades previstas en la presente ley. No obstante, la declaración de un espacio natural protegido no excluye la posibilidad de que, en determinadas áreas del mismo, se constituyan núcleos de protección de conformidad con otra de dichas modalidades.”*

No obstante, la propuesta de redelimitación del Parque Natural de Aiako Harria ha sido incluida en el análisis realizado por el equipo redactor para la ordenación del suelo no urbanizable que se propone en el documento de Avance del PGOU de Oiartzun.

### 3.1. Conclusiones.

Por todo lo expuesto se expone y sugiere:

1.- Que la competencia para la redelimitación del Parque Natural de Aiako Harria esta atribuida al Gobierno Vasco, excediendo de las potestades municipales derivadas de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Que pese a que no es competencia del PGOU, el equipo redactor del Plan valora muy positivamente esta propuesta, ya que supondría dotar de una mayor protección a zonas limítrofes al actual Parque Natural dentro del municipio de Oiartzun, si bien se manifiesta la conveniencia del estudio detallado de los límites propuestos ya que integran en los mismos áreas industriales consolidadas.

3.- Que el ayuntamiento de Oiartzun, así como otros ayuntamientos incluidos en el Parque y colectivos ecologistas y ciudadanos, forma parte del Patronato del Parque Natural de Aiako Harria.

4.- Que el Patronato del Parque es el órgano a quien corresponde la promoción de la posible propuesta de ampliación de los límites del espacio natural protegido, y la presentación al Gobierno Vasco y al Consejo Asesor de Conservación de la Naturaleza del País Vasco-Naturzaintza, para consideración y posible estimación de la misma.

### 4. INFORME JURÍDICO:

Se trata de un escrito presentado el 25 de octubre de 2012 y, por lo tanto, varios meses antes de la elaboración del Avance de esta Revisión del Plan General. Postula la ampliación de la delimitación del Parque Natural de AIAKO HARRIA. Desde un punto de vista jurídico, sólo nos cabe informar que el Avance realiza ya un considerable esfuerzo en cuanto a la protección de los suelos a que se refiere la solicitud, no pudiendo el Plan General realizar la ampliación realizada puesto que compete a otras instituciones (Gobierno Vasco) conforme se desprende de la Ley 16/1994 de 30 de junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco (B.O.P.V. número 142 de 27 de julio de 1994) y su modificación de 30 de marzo de 2010 (Ley 1/2010 publicada en el B.O.P.V. número 60 de 30 de marzo). La declaración de Parque Natural de AIAKO HARRIA, fue precedida de la aprobación de su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (Decreto 240/1995 del Gobierno Vasco) y se produjo en virtud de Decreto 241/1995 de 11 de abril (B.O.P.V. número 103 de 5 de abril) que establece su ordenación y protección así como su órgano rector y de gestión. En virtud del Decreto 87/2002 de 16 de abril (B.O.P.V. número 81 de 2 de mayo de 2002) se procedió a la aprobación de la normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del citado Parque Natural. Las asociaciones ecologistas, como Ecologistak Martxan, participan en el Patronato del Parque Natural dónde pueden formular sus iniciativas y propuestas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : -

FECHA : -

SUGERENCIA Nº : PREVIA III

SOLICITANTE : TALLER DE PARTICIPACIÓN REFERENTE A LA PREVISIÓN DE ALARGAMIENTO DEL BIDEGORRI ENTRE FANDERIA Y ZERRADI.

AMBITO : SUELO NO URBANIZABLE.

---

**1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:**

Sobre la posibilidad de hacer un bidegorri, junto al río, a su paso por el polígono Ugaldetxo.

---

**2. INFORME TÉCNICO:**

Ya está previsto. Remisión a la oficina técnica de urbanismo del Ayuntamiento.

---

**3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.**

No precisa.

---

**4. INFORME JURÍDICO:**

Según parece la citada previsión de bidegorri se halla ya contemplada en el planeamiento y se recogerá en esta Revisión por lo que nada que señalar al respecto desde este informe jurídico.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 1482.  
FECHA : 25/04/2013.  
SUGERENCIA Nº : 1.  
SOLICITANTE : JOSEBA ERREKALDE.  
AMBITO : GARRO BASERRIA-UGALDETXO.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

El alegante presenta una serie de diversos escritos presentados al Ayuntamiento de Oíartzun y las contestaciones del propio Ayuntamiento, desde el año 2008, con el objeto de reiterar, tal y como lo hizo en la sugerencia al Avance de la Revisión Parcial nº 3726 de 11/09/2008, la restitución al estado original de una parte de las antepuertas del caserío "usurpadas" en el proceso de construcción de las viviendas de la cooperativa, así como la posibilidad de elevar el alero 50 cms. de altura y dividir el caserío en varias viviendas, así como posibilitar otros usos, como agroturismo, hostel y apartamentos en alquiler, entre otros.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

Dado que se reitera el mismo contenido que la sugerencia realizada el 11/09/2008 conviene resaltar la resolución municipal de fecha 20/11/2008, en la que, literalmente se explicitaba:

*"(...) No obstante, para la futura fase de redacción del Plan General que tenga por ámbito todo el municipio, se tiene por acreditada la realidad física de la finca correspondiente al caserío Garro, incluidas sus antepuertas (...)"*.

Referente a las condiciones de ampliación, tanto de la delimitación como de la geometría y usos, corresponden en cualquier caso al documento definitivo ya que la sugerencia presentada pertenece al ámbito privado y no es objeto de la definición del Modelo Territorial del Municipio, ni de sus criterios y objetivos generales.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

**2.3.** Conclusiones.

Dar traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, y en base al informe técnico municipal, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

### 4. INFORME JURÍDICO:

Plantea la necesidad de que el planeamiento general en revisión mantenga la vinculación al caserío Garro de la parcela excedente de antepuertas del citado caserío, aportando copia de título de propiedad (liquidación de sociedad conyugal y partición de herencia de don José Recalde Olaciregui), así como serdo plenario de 19 de noviembre de 2008) que daban por buena la configuración física de la mencionada parcela vinculada al Caserío Garro.

La configuración actual del acceso a la parte posterior de este inmueble hace preciso, no obstante, que esta parcela vinculada al citado caserío se mantenga abierta al uso peatonal público lo que, desde un punto de vista estrictamente jurídico, podría resolverse con la imposición de una servidumbre de uso público desde este Plan General (artículo 181 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco –B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006-). No obstante, y en la medida que el citado terreno siempre ha estado abierto al paso peatonal público, una intervención como la citada puede resultar desproporcionada e innecesaria en la medida de que el citado paso se mantenga.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 1913.  
FECHA : 03/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 2.  
SOLICITANTE : XABIER GARAIAR ZULOAGA.  
AMBITO : CASERÍO ELDOTZ.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Los terrenos de su propiedad, que contiene el caserío Eldotz y otras construcciones, sitios en el polígono 6 (parcelas 100-113 y 122) se encuentran situados en zonas de especial protección, mejora ambiental y agroganadera y campiña/paisaje rural de transición, para lo que alude graves limitaciones para el desarrollo de la explotación agroganadera que dice pretender, solicitando una calificación de "uso agrario estratégico" con los que poder desarrollar la explotación agraria del caserío Eldotz y sus pertenecidos.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que, tras la elaboración del Avance, durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

La definición del Avance del Modelo del Medio Físico para Oiartzun prevé tres aspectos fundamentales en claves de continuidad y conectividad de suelos:

Corredor ecológico: Sistema Natural.  
Corredor fluvial: Sistema fluvial.  
Corredor agropecuario: Sistema rural.

También se considera objetivo, en el Modelo que se define, la potenciación del sector primario.

En el Avance, en cuanto al Modelo del Medio Físico, las parcelas 100 y 113 se encuentran afectadas por el corredor fluvial. Por otro lado, tras la definición del sistema fluvial para la conectividad agrológica que permitiera dar continuidad al uso agrícola en el valle de Oiartzun el Avance propone, entre otros, el eje Ugaldetxo-Iturriotz-Altzibar, en su parte inferior lejos del ámbito de propiedades, indicadas en la sugerencia.

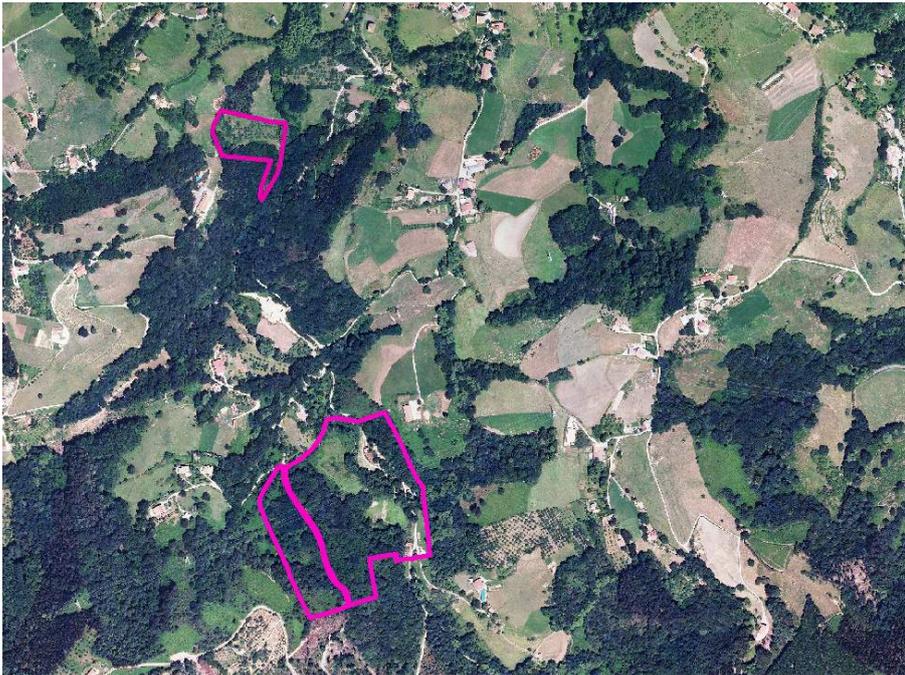
**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultados del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

**2.3.** Conclusiones.

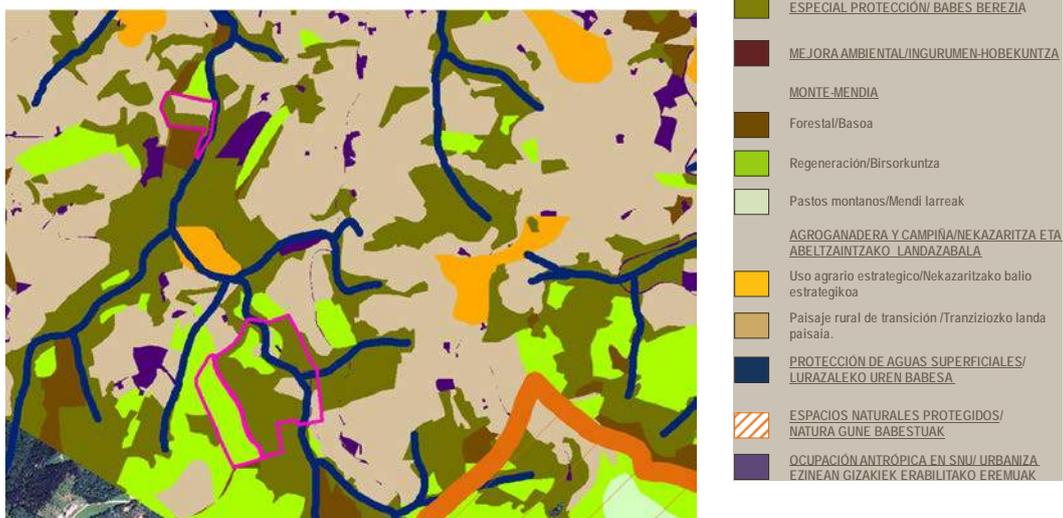
Dar traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

Sobre ortofotomapa las fincas objeto de la sugerencia se encuentran localizadas tal y como aparece recogidas en la imagen siguiente:



El documento de Avance del PGOU localiza las mencionadas fincas dentro de las unidades de Ordenación explicitadas en el mapa adjunto.



El documento de Avance del PGOU define las categorías en las que se integra las mencionadas fincas de la siguiente forma:

### **“Especial Protección**

*Constituyen zonas de protección aquellas áreas que presentan valores relevantes de carácter natural y científico y una muy elevada fragilidad por la presencia de manifestaciones florísticas, faunísticas y/o culturales que han sido el motivo para proponer sobre ellas una categoría de protección especial, lo que determina las amplias restricciones de su uso. Se clasifican dentro esta categoría de Especial Protección las formaciones vegetales de mayor interés como son las masas forestales autóctonas (geoserias climácicas y formaciones paraclimácicas, series edafoclimácicas riparias y rupícolas); y los hábitats de interés comunitario de carácter prioritarios.*

### **Monte Regeneración**

*Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.*

### **Agroganadera y Campiña: Subcategoría Paisaje rural de transición**

*Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.*

*Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña definidos en el diagnóstico como Unidades definidas por criterios de productividad primaria- por su productividad agraria.*

### **Áreas de Protección de aguas superficiales**

*Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos de Oiartzun, y su correspondiente zona de protección, establecida en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Dada la importancia de los ríos y arroyos y su vegetación de ribera, resulta de gran importancia la protección de la biodiversidad que albergan así como de la calidad de sus aguas, y la estabilidad del cauce y sus márgenes. Por ello se delimita una franja de 10 metros a cada orilla del curso de agua dentro de la cual se limitarán las acciones sobre las formaciones vegetales de ribera presentes, impidiendo su tala e impulsando su desarrollo en los casos en los que no estén presentes.”*

Respecto a las parcelas objeto de la sugerencia el equipo redactor del Avance del PGOU manifiesta lo siguiente:

- Parcela 100: La parcela presenta una formación de robledal acidófilo bosque mixto atlántico, unidad que ha sido calificada en base a las Directrices de Ordenación Territorial y a otros documentos de planificación supramunicipal como de Especial Protección por su carácter autóctono. El valor natural y paisajístico de estas formaciones es un factor determinante para su calificación en la categoría de Especial Protección. El resto de la parcela está calificada como Paisaje Rural de Transición cuya vocacionalidad es el uso agropecuario.

- Parcela 113: Una gran superficie de la parcela se encuentra ocupada por un bosque mixto atlántico. Es reseñable que las Directrices de Ordenación Territorial DOT marcan el criterio de que las formaciones de bosque autóctono, como las anteriormente referidas, deben englobarse en la categoría de “Especial Protección”. Por otra parte este criterio es reafirmado en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, que en estos momentos se encuentra a la espera de su aprobación definitiva.

Además, la parcela se encuentra atravesada la regata Eldotz con presencia de formaciones riparias de alisedas, que confirman su calificación en la categoría de ordenación de “Protección de Aguas superficiales”, cuyo fin es el de proteger los cauces y los ecosistemas fluviales. Finalmente una pequeña superficie de la parcela se encuentra ocupada por matorral de monte bajo, que por su pendiente integrada en el intervalo comprendido entre el 10-30% se ha considerado oportuno considerar hacia la vocación de regeneración. Pese a tratarse de un paisaje de landa atlántica se considera que por las condiciones topográficas de la finca ésta no presenta vocacionalidad para las prácticas agrarias siendo, sin embargo, apropiada para el pasto de la cabaña ganadera.

- La parcela 122 se encuentra ocupada, en la mayor parte de su superficie, por bosque mixto atlántico, la misma formación de la parcela adyacente, pero en fases más degradadas. Por ello ha sido calificada dentro de la categoría de ordenación de “monte de regeneración”. Estas unidades topográficamente no son apropiadas para el uso agrario, siendo sin embargo susceptibles de un uso ganadero compatible con la conservación y mejora del hábitat.

### 3.1. Conclusiones.

El criterio técnico empleado en el documento de Avance para la calificación del Suelo No Urbanizable de Oiartzun se basa en las determinaciones establecidas en la planificación territorial supramunicipal (Directrices de Ordenación del Territorio y Plan Territorial Sectorial Agroforestal) así como en el trabajo de campo específico desarrollado por el equipo redactor para la determinación de la capacidad de acogida del territorio de Oiartzun.

En lo referente a las parcelas mencionadas en la sugerencia analizada, el equipo redactor del documento de Avance del PGOU de Oiartzun considera que las categorías de ordenación en las que se clasifican dichas parcelas se ajustan adecuadamente al cumplimiento de los objetivos y criterios rectores del documento de planeamiento.

---

#### 4. INFORME JURÍDICO:

Loable la intención que manifiesta quién formula el escrito, de retomar y relanzar la actividad agraria en la zona, para lo que insta que sus terrenos pasen a una calificación de suelos de uso agrario estratégico más favorable o menos rigurosa que las de especial protección y mejora ambiental que se contienen en el Avance. Según se informa por los técnicos, no obstante, tal posibilidad no resulta viable desde un punto de vista jurídico puesto que los suelos protegidos se deben al Gobierno Vasco y la propia edificación de la que se refiere apenas constituyen restos reconocibles junto al río.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 1973.  
FECHA : 07/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 3.  
SOLICITANTE : GEMA AGUIRREZABALA ZABALA.  
AMBITO : GURUTZE (SISTIAGA BASERRIA).

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Propone que el trazado del bidegorri Gurutze-Legarre-Elizalde, pudiera discurrir por sus terrenos, pero por el lado de la carretera, en lugar de pasar por el medio de sus pertenecidos junto al caserío. De esa manera, sugiere que además, se acerca el propio bidegorri a los caseríos y habitantes al otro lado de la carretera.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que, tras la elaboración del Avance, durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

El plano 8 Red Básica de Comunicaciones del Avance, presenta una propuesta de red de bidegorri y alternativas para la conexión, desde Gurutze, con Legarre y la parte de Elizalde.

En dicho plano, a la altura del caserío Sistiaga, el trazado del bidegorri busca el trazado de la carretera GI-2134, para dirigirse, por un lado, a Legarre-Urkabe y, por otro lado, busca la conexión con el camino público que desciende al valle, atravesado la GI-3420 (carretera a Lesaka), para enlazar con el bidegorri de Arditurri, entre Altzibar y Ergoien y propiciar una conexión directa y alternativa con Karrika en un ámbito de actuación, potenciación y mejora de todo este camino público existente.

Así, en ese sentido, la sugerencia presentada parece correcta, porque sigue siendo similar en cuanto a longitud y pendientes en el recorrido y no afecta para nada a la estructura básica de conexiones propuesta en el Avance.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

### 2.3. Conclusiones.

Estimar la sugerencia dando traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Señala que el bidegorri previsto divide en dos una parcela de su propiedad de manera innecesaria e injustificada por cuanto podría discurrir por un límite más adecuado sin causar el daño previsible. En relación a la misma, jurídicamente sí procede analizar con sumo cuidado estas afecciones puesto que una eventual ocupación expropiatoria de un trazado exigiría de la debida motivación y de la proporcionalidad que evite causar daños innecesarios o mayores perjuicios que los previstos (artículos 178 y 181, entre otros, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco –B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006).

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 1987.  
FECHA : 10/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 4.  
SOLICITANTE : FELIX SEIN ZALAKAIN.  
AMBITO : ERGOIEN (ERG-1E).

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Solicitan el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico previsto en las NN.SS.P. de 2007, en sus pertenecidos, bien en la parte baja siempre que las cotas de inundabilidad fuesen modificadas por el Ente Competente, o bien en la parte alta en caso contrario.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1. 2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que, tras la elaboración del Avance, durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

El plano 9.6.2. del Avance, se proponen escenarios diferentes para la parcela ERG-1: la alternativa 2A en que aparece la ubicación del aprovechamiento edificatorio según las NN.SS.P. de 2007, claramente en el interior de las líneas de inundabilidad y la alternativa 3A con la ubicación en la parte alta, no afectada por las líneas de inundabilidad.

En cualquier caso, la competencia en ese ámbito corresponde al Gobierno Vasco (Ur Agentzia-Agencia Vasca del Agua) y la ordenación definitiva deberá ajustarse obligatoriamente a los límites que establezca dicha Agencia.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### **2.3.** Conclusiones.

Estimar la sugerencia dando traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, y en base al informe técnico municipal, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Por referencia al ámbito urbanístico de ordenación y gestión ERG-1-E en el que se ubica Caserío Bordatxo (unifamiliar) como edificio consolidado y la previsión de un nuevo edificio bifamiliar de 400m<sup>2</sup>(t) bajo y sobre rasante. Estudios recientes de inundabilidad desaconsejan la construcción del citado edificio bifamiliar en la localización dispuesta por el planeamiento actual, proponiendo su emplazamiento en otro punto, no inundable, dentro del mismo ámbito de ordenación. Desde un punto de vista jurídico, la ubicación concreta de una edificación autorizada dentro de un ámbito de ordenación pertenece a la ordenación pormenorizada (artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) sin que proceda su consideración a nivel de planeamiento general. No obstante, teniendo en cuenta las características del ámbito, desde el planeamiento general podría abrirse la posibilidad de que la citada localización se analizara y realizara a través de la figura de un Estudio de Detalle (artículos 73, 74 y 98 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2007.  
FECHA : 11/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 5.  
SOLICITANTE : JUNCAL GALARZA LOBATO/PEDRO SAMSO GABARAIN.  
AMBITO : TXOKO-TXIKI. ELIZALDE.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Proponen, en base a un Convenio Urbanístico de 2 de junio de 1994 y una Modificación de NN.SS.P. publicadas en el BOG el 15 de enero de 1999, una ordenación en su parcela en base a vivienda libre de 3 viviendas unifamiliares adosadas de 229,66 m2 de ocupación en planta y 688,99 m2 (t), con una serie de cesiones expresadas en la documentación gráfica.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.4. 2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que, tras la elaboración del Avance, durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

Los antecedentes descritos, no se trasladan a la Revisión de NN.SS.P. de 2007, la cual deja sin aprovechamiento urbanístico la parcela objeto de la sugerencia.

La parcela matriz u original ya fue objeto de segregaciones diversas a lo largo del tiempo, habiéndose conformado hoy como parcela privada en suelo urbano residencial rodeada de parcelas con viviendas unifamiliares a modo de "ciudad-jardín". La parcela, de configuración discontinua, linda puntualmente al sur con la carretera a Irún, variante de Elizalde, y al norte con el camino público que conduce a Legarre.

Cualquier actuación que se plantee, en su caso, deberá resolver la problemática de la accesibilidad a la parcela, ceder espacios para la configuración de aceras en la carretera a Irún y Urkabe posibilitar la conectividad con Urkabe y ceder espacios para zonas verdes, además de otros aspectos que el Ayuntamiento estimase oportunos y que la Ley 2/2006 obligue a cumplirlos.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### **2.3.** Conclusiones.

Dar traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, y en base al informe técnico municipal, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Quienes formulan la sugerencia se señalan propietarios de la casa TXOKO TXIKI número 10 así como de una parcela contigua de 3.138 metros cuadrados de superficie que se encuentra en suelo urbano residencial desde hace más de veinte años y sin que, en ningún momento, el planeamiento le haya reconocido edificabilidad alguna. En el análisis técnico de esta sugerencia se comprueba que, efectivamente, es un suelo ubicado en un entorno urbano (así clasificado) cuyo historial de ordenación y gestión urbanística ha resultado desafortunado al haberse realizado de manera desmembrada dando lugar a esta isla con un difícil acceso a la carretera general. Se comprueba también la existencia en su proximidad aunque en su discontinuidad, de otro trozo de terreno de los mismos titulares que bien podría dar juego a través de alguna actuación discontinua (artículo 143 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En cualquier caso, pareciendo razonable la sugerencia de reordenar la citada propiedad urbana (como suelo urbano no consolidado con las cargas correspondientes y la resolución de su debido acceso rodado y frente a vial público) –artículo 11 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo- habrá de ser objeto de su estudio y análisis cara al proyecto de Plan General que se someta a la aprobación inicial.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2026.  
FECHA : 03/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 6.  
SOLICITANTE : FRANCISCO JAVIER ALTUNA GAZTELUMENDI (INVIKER Industrial Packaging).  
s.l.).  
AMBITO : C/ MAKUTSO BIDEA, Nº 9 –ITU-3-.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

La sugerencia planteada trata de la situación fuera de ordenación en que queda la empresa adscrita parcialmente al régimen urbanístico de las NN.SS.P. de 2007 en cuanto a formar parte del desarrollo previsto para las nuevas instalaciones deportivas programadas en el sector ITU-3 y su incierto futuro al respecto, solicitando que quede al margen de dicho Sistema General de Equipamiento Deportivo, y se le permitan las obras que necesita para el mantenimiento de la actividad.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

El Avance, tanto en su documentación gráfica como escrita, cuestiona el planteamiento de las instalaciones de los nuevos campos de fútbol en ITU-3 de las NN.SS.P. de 2007 por cuestiones de afección en zonas inundables, por el alto valor agrológico de dichos suelos y por la dudosa viabilidad económica en la actual situación de crisis social-económica general debiendo considerarse su mantenimiento en las actuales instalaciones en Ugaldetxo. Al menos en el horizonte del propio Plan General.

Por lo que respecta a la actividad de INVIKER, decir que se sitúa en un suelo clasificado como no urbanizable, suelo que solo permite usos agropecuarios, por lo que la actividad de INVIKER no es un uso admisible con la categorización del suelo al que pertenece, por lo que no procede en primera instancia ni su consolidación ni mucho menos su ampliación. Al menos, en la definición del Modelo Territorial, en el horizonte del presente plan y en el cumplimiento de la matriz de usos para el S.N.U. de las D.O.T. En consecuencia, es una edificación y uso discordante con los Criterios del Avance, con lo que en principio, se sitúa como fuera de ordenación. Un aspecto a tener en cuenta para el establecimiento de las condiciones del mismo es el escenario y gestión del P.G.O.U.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultados del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### 2.3. Conclusiones:

Dar traslado de la resolución de la sugerencia, si procede, y en base al informe técnico municipal, al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Se trata de un pabellón industrial en situación de fuera de ordenación y correspondiente a la empresa Papeles Embreados Dorronsoro (actualmente INVIKER Industrial Packangig S.L.) en el ámbito de ordenación y gestión ITU-3. Propone que el citado pabellón se deje dentro de ordenación y, subsidiariamente, y en tanto no se ejecute el planeamiento en ese ámbito, se marque un fuera de ordenación más benévolo. De la información que nos han facilitado los servicios municipales se deduce que este pabellón se halla en esa situación de fuera de ordenación desde hace ya un par de décadas y sin que sobre el mismo se haya actuado ni se prevé, a corto plazo, una intervención a pesar de que se encuentra en un emplazamiento claramente inadecuado. En esa situación y desde un punto de vista jurídico entendemos que el régimen de fuera de ordenación aplicable es, efectivamente, el menos gravoso para las instalaciones y que se contiene en el artículo 101.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006 para edificaciones sobre los que nos e prevé intervención expropiatoria o de demolición en un horizonte de quince años.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2038.  
FECHA : 13/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 7.  
SOLICITANTE : BENITO ELICEGI ZAPIRAIN.  
AMBITO : KINKIRRINKIÑENE (ELI 1B). ELIZALDE.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Presenta su desacuerdo con la geometría prevista en las NN.SS.P. de 2007 para la actuación urbanística de ELI-1B, de perfil SS+3 plantas altas (SS+PB+2), cuando las parcelas colindantes disponen de perfil SS+4 plantas altas (SS+PB+3), dando fachada a la calle inclinada de Iparralde Etorbidea.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

Aunque no se especifica, el incremento de una planta alta más conlleva, lógicamente, el incremento del techo edificable en 15 x 14 metros, es decir, 210 m<sup>2</sup> (t). Se plantea en este caso una propuesta particular, que solicita un incremento del aprovechamiento urbanístico, como actuación de dotación, pero que no aporta nada nuevo el escenario urbano.

Más allá que una planta más, en la cadencia volumétrica de los alzados de la edificación en cuanto a composición y forma, respecto al plano inclinado de la calle Iparralde Etorbidea, es perfectamente aceptable, el incremento de derechos urbanísticos debería conllevar en la misma medida el incremento de deberes y/o cargas urbanísticas destinadas estas, al interés general en el sentido de aportaciones a la malla urbana, control de alineaciones y las cesiones de suelos para espacios libres, más allá de otras obligaciones urbanísticas previstas en la Ley 2/2006 y/o que el Ayuntamiento considere oportunas para el interés general.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### **2.3. Conclusiones.**

Dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

### 4. INFORME JURÍDICO:

Mostrando su desacuerdo con el perfil (y la edificabilidad del Área ELI-1-B KINKIRRINKIÑENE), pide la elevación de una planta de 15,00x14,00 metros cuadrados, más de la edificación prevista (pasando a semisótano más cuatro plantas) lo que supondría dos viviendas más. Con la información complementaria recibida desde los servicios municipales y la opinión del equipo redactor, parece razonable acceder a esta solicitud con la incorporación de las cargas correspondientes y el debido cuidado de las alineaciones resultantes, en una actuación de dotación correspondiente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (artículos 11, 25.2 y 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco –B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006- y Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos –B.O.P.V. número 143 de 23 de julio de 2012).

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2054.  
FECHA : 14/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 8  
SOLICITANTE : IÑAKI LETE (ABB-NIESSEN).  
AMBITO : POLIGONO ARANGUREN (UGA-8)

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Apoyándose en un informe técnico, redactado por la empresa IDOM, solicita que en la actual parcela de ABB-Niessen, sea admitida una edificabilidad adicional a la actual para “posibles proyectos futuros” de hasta 5.604 m<sup>2</sup>.

No presenta documentación gráfica y se refiere como parcela a la “U.A.U.2. del polígono UGA-8, denominado Aranguren”, de Oiartzun.

Presenta antecedentes realizados en el Ayuntamiento de Oiartzun (Licencia municipal y consulta urbanística).

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

El Avance presentado, en cuanto al suelo de actividades económicas en general y del polígono Ugaldetxo en particular, consolida en primera instancia los aprovechamientos establecidos en las NN.SS.P. de 2007, estén consumidos o no. En el capítulo 2.4.8. Tomo III. Planeamiento Municipal y su grado de desarrollo establece para el UGA-8. Aranguren:

*“(…) Se define como el conjunto de la edificación industrial asentada en la zona de Aranguren, en la margen izquierda del río Oiartzun y, su afluente, la regata Sarobe. Se trata de una zona industrial ya desarrollada y colmatada en su capacidad edificatoria (…)  
Consolidación de la ocupación, volumetría y nº de plantas de la edificación actual (22.000 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta (…))”.*

En la consulta urbanística efectuada en enero 2013, el informe técnico municipal establece la denegación de la propuesta de 5.064 m<sup>2</sup>(t) y solamente se le autoriza un pabellón de 819,5 m<sup>2</sup> (t). Cualquier ampliación a que pudiera tener derecho edificable, conllevaría forzosamente el cumplimiento de estándares de la Ley 2/2006.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultados del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### **2.3. Conclusiones.**

Estimar la sugerencia en concordancia con el informe técnico municipal.

En cualquier caso, dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Se trata de una edificabilidad reconocida pero no materializada de 5.604 m<sup>2</sup> en la parcela UAU2 del área UGA-8 (ARANGUREN) que dispuso incluso de licencia a la que renunciaron los titulares. Los técnicos municipales y los del propio equipo redactor consideran razonable la solicitud si bien preocupa que la edificación reduzca la superficie de aparcamiento actualmente existente y evidentemente necesaria para la actividad. Debería, por ello, estudiarse la posible ordenación futura conforme a los criterios legales actuales (Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos –B.O.P.V. número 143 de 23 de julio de 2012-, entre otros) en evitación de la disminución de la calidad urbanística de este emplazamiento.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2058.  
FECHA : 14/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 9.  
SOLICITANTE : JUAN PABLO IRAGORRI ARANBURU.  
AMBITO : AIU ARR 6 Mendin.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Se trata de una propuesta escrita y dibujada por Erik Aizpuru, arquitecto, basada fundamentalmente en un ejercicio de posibilidades en un escenario más allá de la vigencia del Plan hasta 2045. Cogiendo ese posible escenario propone el inicio de un desarrollo urbanístico que una Mendin y Arragua Hegoa-Larrazabaleta, con dos propuestas de transformación urbanística de 24.450 m<sup>2</sup> y 13.000 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable a suelo urbanizable residencial.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

Tanto en ARR-3-Arragua Hegoa-Larrezabaleta, como en ARR-6-Mendin, se consolida la edificación existente al corresponder a ámbitos urbano residenciales ya desarrollados, excepto el caserío Audele, en cuya parcela se prevé la posibilidad de disponer de un nuevo edificio de vivienda.

El escenario previsible del P.G.O.U., en cuanto a vigencia, a pesar de ser indefinido, se prevé de 8 años, plazo habitual en los Planes Generales al corresponder a la mitad de los escenarios de los planes territoriales. Este Avance propone un Modelo Territorial muy preciso, en el que los crecimientos que se establecen en Arragua, se limitan única y exclusivamente a ARR-1, ocupando parcialmente suelos industriales (mármoles Urepel) y resolviendo problemas de espacios públicos, equipamientos y de movilidad de un barrio denso de la periferia de OIartzun. El resto de los crecimientos en este periodo se proponen en Ugaldetxo (UGA1), Elizalde (ELI 6), Altzibar, Iturriotz, Ergoien y Gurutze, en una propuesta de crecimiento jerarquizado, y sostenible medio ambiental y económicamente, con la intención de que las decisiones que se tomen ahora no hipotequen las necesidades de mañana. Además, el suelo rural que se pretende reclasificar y recalificar podría coincidir con la continuidad del uso agrícola del Eje 1. Gurutze Trapada, Arizabalo, Mendin, Ugaldetxo, que el Modelo Físico del Avance propone para el escenario del Plan.

**2.2.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultados del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

---

### 2.3. Conclusiones.

---

Desestimar la sugerencia en los términos expuestos.

Dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

---

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

---

La propuesta de crear un nuevo sector residencial en Arragua, en los suelos no urbanizables propuestos, carece del más mínimo soporte jurídico y urbanístico cuando implicaría la creación de una urbanización periférica, colonizadora de suelos agrarios de alto valor, e innecesaria (artículo 13 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco –B.O.P.V. número 138 de 20 de julio de 2006-).

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2064.  
FECHA : 14/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 10.  
SOLICITANTE : AGER IÑARRA, JUAN MARI BELTRAN, JOSEBA ZABALETA, OINATZ ARBELAITZ.  
AMBITO : ERGOIEN. – SOINUENEA-

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Presenta sugerencia compuesta de memoria descriptiva, propuesta de ordenación, partida alzada de valoración y documentación gráfica a nivel de estudios previos de propuesta esquemática para el barrio en su globalidad y más desarrollado en el ámbito de “musika-txokoa” proponiendo el traslado del frontón a la ladera sur, junto a un nuevo lote residencial (12 viviendas protegidas) liberando el espacio delantero del “auzo kalte” y “musika txokoa” para ampliación de este edificio “soinuenearen zabalpena” en dos niveles y plaza pública sobre el equipamiento ampliado.

La accesibilidad al ámbito, se hace ocupando parte del aparcamiento de Olaizola con acceso tras el frontón al garaje de las viviendas y generando un espacio público y conexiones peatonales en todo el ámbito de ordenación propuesto.

### 2. INFORME TÉCNICO:

2.1. El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

La sugerencia y alternativa presentada debe de ser tomada en consideración junto con el resto de propuestas del Avance y de la Participación Ciudadana, para el ajuste definitivo del Modelo de Ordenación para el barrio, en cuanto a la resolución integral de tráfico, movilidad, accesibilidad, estructura urbana, vivienda, espacios libres y equipamientos públicos locales y/o generales, todo ello desde un urbanismo práctico y sostenible económicamente.

La nueva “centralidad social” que ha proporcionado este ámbito al barrio, no debería dejar de lado la “centralidad espacial” del ámbito de Sorondo y la necesaria recuperación de “Uztapide plaza” al escenario de la comunidad de Ergoien. Es decir, que la opción de un frontón en Sorondo, puede ser compatible con el logro de un “espacio cubierto” para el ámbito de “auzokalte” y “musika txokoa”.

Por otro lado la alternativa presentada, no entra en la aportación de soluciones al estado actual de la carretera a Lesaka, con lo que tras mantener el aparcamiento disuasorio del Avance, se limita a generar espacios públicos con accesos (rodados a viviendas y peatonales) de difícil encaje en la topografía del lugar.

Por último, en cuánto al “musika-txokoa” y/o “soinuenearen zabalpena”, su estado actual, posibles ampliaciones en Ergoien o su reubicación en otro ámbito de Oiartzun, corresponderá su clarificación al documento definitivo, que tendrá que analizar la viabilidad económica municipal en dicha decisión.

2.2. La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultas del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas

presentadas para la definición del modelo.

### 2.3. Conclusiones.

Dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

### 4. INFORME JURÍDICO:

Se trata de una aportación, sin duda, muy trabajada y trabajosa digna por ello del agradecimiento del Equipo Redactor. Desde un punto de vista jurídico, las dudas se plantean entorno a la insuficiente acreditación de su viabilidad económico-financiera imprescindible conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (B.O.E. número 154 de 28 de junio de 2008) y su nueva redacción contenida en la disposición final duodécima de la reciente Ley 8/2013 de 26 de junio (B.O.E. número 153 de 27 de junio de 2013) de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. En cualquier caso, parece razonable su estudio pormenorizado y exhaustivo antes de la toma de decisión de la ordenación que se presente en el proyecto de aprobación inicial.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2063.  
FECHA : 14/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 11.  
SOLICITANTE : AGER IÑARRA ARRASTUA.  
AMBITO : ELIZALDE ELI 6.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Se plantea en el contexto de un Avance de un P.G.O.U. , una alternativa de ordenación de un ámbito del suelo urbanizable aprobado definitivamente en la Revisión Parcial de 2009, no cuestionado en el Avance, no solo por no afectar al Modelo Territorial sino por ser base del mismo y por estar pendiente de desarrollo pormenorizado (P. Parcial, P.A.U., P. Urbanización, Reparcelación).

Solamente han sido desarrollados los Sistemas Generales del Tanatorio (G) y el Centro Preescolar (F) por cesión anticipada de los terrenos. Este Sistema General último, concretamente el Centro Preescolar ha sido ejecutado ocupando un ámbito distinto del previsto en la ordenación estructurante, ocupando parte de la parcela inicial (I) de Sistemas Locales de Espacios Libres, modificada posteriormente por el Ayuntamiento de Oiartzun.

Plantea una ordenación alternativa concentrando la vivienda en la zona norte del Sector ocupando los ámbitos de los sistemas locales (D) y (E) y pasando éstos a los ámbitos residenciales (B) y antigua ubicación del Centro Escolar (F), que corresponde a un ámbito privado como es la ikastola Hartzaro.

En la nueva ordenación, escenificada en una visión comparada y modelizada en 3D autocad, sobre una imagen de trabajo de la Revisión Parcial, se propone una compactación residencial al Norte para liberar espacio en torno al Centro Escolar nuevo.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso, cuestión ésta relativa porque pertenece al ámbito del Planeamiento de Desarrollo, en este caso del Plan Parcial.

Se deberá valorar la decisión de la ubicación del programa Sociocultural (antzoki), junto a la urgencia social y sostenibilidad económica municipal, en cuanto a la obtención anticipada del suelo, combinando tal decisión con las ubicaciones de los sistemas (D) y (E), en la ordenación conjunta de ELI-6 en el caso de que el Plan Parcial no haya sido desarrollado.

**2.2.** El Plan Parcial ordenará definitivamente el ámbito pendiente de ELI-6, que seguirá las pautas establecidas en la ficha urbanística, en la alternativa ahora presentada o en cualquier otra que el Ayuntamiento de Oiartzun estime conveniente para los intereses municipales que velarán por el interés general y el bien común.

#### **2.3. Conclusiones.**

Dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

---

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

No precisa.

---

### 4. INFORME JURÍDICO:

Al igual que en la propuesta realizada para ERGOIEN por este Arquitecto, merece el reconocimiento y agradecimiento del Equipo Redactor por su esfuerzo y aportación que habrá de ser detalladamente estudiada cara a la ordenación que se establezca en el proyecto de aprobación inicial,. Verdaderamente la ordenación pormenorizada del ámbito ELI-6 le corresponderá al Plan Parcial y no a este Plan General (artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco – B.O.P.V. número 138 de 20 de julio-). No obstante, esa propuesta cuestiona también los sistemas generales y su ubicación lo que pertenece a la ordenación estructural propia de este Plan General (artículo 53 del citado texto legal). Evidentemente, la ubicación de estos sistemas generales puede influir de manera determinante en la ordenación resultante y conviene su reconsideración para la toma de decisión correspondiente.

---

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. **AVANCE.**

REGISTRO Nº : 2221.  
FECHA : 27/06/2013.  
SUGERENCIA Nº : 12.  
SOLICITANTE : JAVIER BELZA PEREZ.  
AMBITO : SUELO NO URBANIZABLE.

### 1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA:

Establece una serie de consideraciones en diferentes aspectos relacionados con las unidades ambientales, el interés paisajístico, del espacio agrario y de campiña, la campiña como hábitat valioso en sí mismo, sobre la ampliación del Parque Natural, del tamaño de los corredores ecológicos, de los puntos de interés geológico-morfológicos, de la regeneración del valle inferior de la regata de Karrika y protección de elementos de interés arquitectónico y cultural del medio rural, estableciendo conclusiones y propuestas precisas al documento.

### 2. INFORME TÉCNICO:

**2.1.** El artículo 90.3. de la Ley 2/2006, establece que tras la elaboración del Avance durante la exposición pública de la misma, se podrán presentar sugerencias y alternativas, como es el caso.

**2.2.** La sugerencia se refiere exclusivamente al suelo no urbanizable y en cuanto al planteamiento propuesto, se considera que puede tener encaje en el modelo del Medio Físico definido en el Avance, pues coincide en general, con los criterios y objetivos esbozados por el equipo redactor a lo largo de este proceso.

**2.3.** La ordenación planteada en el Avance es orientativa y su ordenación definitiva y gestión urbanística, se establecerá en el documento definitivo, según el resultado de los criterios y objetivos generales que se adopten a resultados del resultado del análisis de todas las sugerencias y alternativas presentadas para la definición del modelo.

#### **2.4. Conclusiones.**

Dar traslado de la resolución de la sugerencia al escenario del documento definitivo para su Aprobación Inicial, dado que la aprobación del Avance solo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de los Planes definitivos.

### 3. INFORME MEDIO AMBIENTAL.

1.- En lo referente a la **valoración de las unidades de diagnóstico de prados y cultivos atlánticos** realizada en el documento de Diagnóstico, se informa que ésta ha sido realizada mediante una batería de indicadores de valoración ponderada estimados mediante un Delphi de encuestación entre los técnicos del equipo redactor y la supervisión del técnico municipal de Montes y Medio Ambiente. Por ello, no han sido tomados con exclusividad los potenciales valores medioambientales de las unidades de Diagnóstico, ya que junto a esos criterios ecológicos han sido valorados los potenciales científico-culturales, productivos primarios, y paisajísticos, entendiéndose siempre los factores ambientales como base y soporte para la determinación de las categorías de ordenación que posteriormente se proponen.

En cualquier caso el equipo redactor acoge favorablemente la sugerencia realizada y tendrá en consideración la singularidad y valor de los hábitats de campiña (tan característicos de la realidad territorial de OIartzun), para la revisión de la valoración de esta unidad de diagnóstico en el documento de aprobación inicial del Plan General.

Considerando que se trata de un hábitat de interés comunitario recogido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE de Hábitats, en la revisión de la valoración de las unidades de diagnóstico que se realice para el documento de Aprobación Inicial, se tendrán especialmente en cuenta aquellos prados caracterizados como el hábitat de interés comunitario "Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)" (Cod. EU. 6510).

2.- La importancia de los paisajes de campiña y más concretamente de los hábitats de prados pobres de siega de baja altitud, queda recogida como un condicionante superpuesto a las unidades de diagnóstico, dentro de las *Áreas de interés faunístico y florístico*, habiéndose representado cartográficamente los hábitats cuya conservación es imprescindible, bien por su condición de prioritarios de acuerdo a la Directiva Hábitats, bien por su mayor sensibilidad a la alteración de sus condiciones. La importancia de los paisajes de campiña ha quedado reflejada en el diagnóstico, tanto desde el punto de vista paisajístico, como del natural y productivo. Ejemplo de ello es la valoración que se ha hecho de las unidades paisajísticas:

#### *"AGRARIO CON DOMINIO DE PRADOS Y CULTIVOS ATLÁNTICOS SOBRE LADERAS E INTERFLUVIOS ALOMADOS EN DOMINIO FLUVIAL*

*Este tipo de paisaje presenta una perfecta adaptación a las características fisiográficas del territorio. Los caseríos y zonas de cultivo se emplazan en las zonas de menor pendiente, mientras que se dedican a pasto las zonas de pendiente más acusada. Cuando los perfiles suaves se hacen más escarpados, aumenta la probabilidad de encontrar plantaciones forestales o remanentes de la vegetación natural, que además aparece con frecuencia en las vaguadas en las que dominan las formaciones lineales de alisos. La presencia de caseríos de valor histórico-artístico incrementa notablemente la valoración de este tipo de paisaje. El carácter tradicional de este tipo de explotaciones, salvo las referidas a plantaciones forestales, supone el mantenimiento de sistemas de uso ancestrales caracterizados por su buena adaptación a las condiciones del medio y por la gestión sostenible de sus recursos.*

*Sin embargo, el paisaje de campiña se ve salpicado por impactos y elementos exógenos al mismo, entre los que destacan, tendidos eléctricos, postes telefónicos, antenas, infraestructuras viarias, equipamientos deportivos tratamientos forestales de mata rasa, aterrazamientos, polígonos industriales, vertederos (controlados e incontrolados) y un sin fin de edificaciones dispersas no integradas en el medio circundante.*

*En general se trata de paisajes abiertos, bastante variados y fuertemente humanizados. Se trata de un paisaje de **calidad media-alta y fragilidad media**, ya que a pesar de la escasez de masas de vegetación arbórea la fisiografía ha favorecido la mimetización de los impactos mencionados.*

*En el municipio de Oiartzun esta unidad de paisaje es una de las predominantes con la de plantaciones forestales, ocupando una superficie aproximada de 1.100 Ha.”*

3.- En cuanto a las zonas de interés paisajístico aludidas se corresponden con las unidades definidas en el diagnóstico como:

- *“Paisajes de alta calidad intrínseca: Son zonas de gran belleza plástica, conformados por unidades de geomorfología abrupta y que en general han conservado sus características botánicas o presentan una vegetación de tipo arbóreo. De forma general son zonas muy vulnerables al ser las que presentan mayor potencialidad de visitas, por lo que cualquier actuación afecta directamente a su calidad.*

- *Zonas de alto potencial de vistas: Se corresponden con las áreas desde las cuales la visibilidad del entorno es muy amplia e incluye zonas de paisajes de alta calidad intrínseca. De forma general se trata de zonas dominantes representadas en la cartografía por los puntos de máxima cota, lo que las convierte en áreas puntuales de alta incidencia visual, por lo que son muy vulnerables a las distintas actuaciones que se puedan desarrollar, principalmente la afluencia masiva de visitantes y la acumulación de basuras y desperdicios que estos pueden dejar, además de los procesos erosivos concomitantes a las áreas morfogenéticas en las que se incluyen.”*

La elección de las zonas de interés paisajístico se ha basado por tanto en factores tanto geomorfológicos como de cualidades y singularidades botánicas, vulnerabilidad a los impactos, visibilidad, y cualidades.

Dado el notable valor paisajístico del conjunto del municipio de Oiartzun, ha sido necesario seleccionar aquellos enclaves a incluir en dicho condicionante. Para ello se han elegido los enclaves que, a criterio del equipo redactor y los técnicos municipales, se consideran más vulnerables y, que por lo tanto, deben de ser protegidos de una manera especial.

4.- En cuanto a la Categoría de Ordenación Agroganadera y Campiña y la sugerencia que se realiza de crear una subcategoría que recoja específicamente los paisajes de campiña, este equipo considera que la categoría definida por el Avance del PGOU ya incluye estas campiñas, no únicamente desde un punto de vista productivo como se sugiere, sino como una unidad conformante de la realidad territorial del medio rural del Oiartzun. Esta categoría es definida de la siguiente manera:

**“Agroganadera y Campiña.**

- *Subcategoría uso agrario estratégico*

*Incluye zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el **sector agrario**, de manera que*

***su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayores capacidades agrológicas como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.***

- *Paisaje rural de transición*

*Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.”*

Tanto la denominación de estas categorías, como la definición de las mismas se ha basado en instrumentos de planificación territorial jerárquicamente superiores (Directrices de Ordenación Territorial, Plan Territorial Sectorial Agroforestal), por lo que la regulación de usos asociada a las mismas se ajusta a las determinaciones contenidas en dichos instrumentos.

En cualquier caso, tanto el PTS Agroforestal como el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun determinan que la vocacionalidad de estas unidades es el mantenimiento de las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Es por ello por lo que se considera que esta categoría definida en el Avance del PGOU protege adecuadamente las zonas de campiña del término municipal de Oiartzun, a través de una regulación de usos enfocada a su mantenimiento prioritario sobre la implantación de otro tipo de usos.

5.- Teniendo en cuenta el proceso de participación pública (especialmente las de representantes del sector primario) con las diferentes aportaciones realizadas en su transcurso, así como la presente sugerencia; se propone recoger la importancia y el valor que suscitan los paisajes de campiña y considera oportuno incorporar estos paisajes de campiñas dentro del condicionante superpuesto de “Zonas de interés paisajístico”.

La inclusión en el mencionado condicionante superpuesto deberá tener la traslación necesaria en la normativa del Suelo No Urbanizable del Documento de Aprobación Inicial del PGOU, poniendo especial énfasis en la regulación de los actos constructivos y de tipologías de cerramientos, con el fin de asegurar el mantenimiento de la vocacionalidad de estos paisajes tan característicos de la realidad territorial de Oiartzun.

6.- En lo referente a la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV se sugiere la incorporación de las áreas de amortiguación las cuales no han sido cartografiadas.

Tal y como se indica en la sugerencia, se considera oportuno incorporar las áreas de amortiguación, las cuales se corresponden principalmente a paisajes manejados agrícolas y agroforestales.

Cabe destacar en este punto que el Avance del PGOU de Oiartzun incorpora, como condicionante relativo a los “Corredores Ecológicos”, un ámbito más amplio que la propuesta de corredor de enlace que realiza el trabajo de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, poniendo a su vez en valor los paisajes agrarios de la zona de Gurutze y laderas de Arkale.

7.- En lo referente a la protección y regeneración de la regata de Karrika, mencionada en la presente sugerencia, cabe destacar que el PGOU incorpora una categoría de protección de aguas superficiales que afecta a todos los cauces superficiales:

***“Áreas de Protección de aguas superficiales.***

*Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos de Oiartzun, y su correspondiente zona de protección, establecida en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Dada la importancia de los ríos y arroyos y su vegetación de ribera, resulta de gran importancia la protección de la biodiversidad que albergan así como de la calidad de sus aguas, y la estabilidad del cauce y sus márgenes. Por ello se delimita una franja de 10 metros a cada orilla del curso de agua dentro de la cual se limitarán las acciones sobre las formaciones vegetales de ribera presentes, impidiendo su tala e impulsando su desarrollo en los casos en los que no estén presentes.”*

La incorporación de esta categoría tiene como objetivo la protección de los ecosistemas fluviales, la vegetación de ribera del municipio y la regeneración, en caso de que sea necesario, de los mismos. La regata Karrika se encuentra incluida en esta categoría, por lo que el Avance del PGOU ya recoge la importancia de la misma y protege mediante la regulación de usos sus valores naturales. En el ámbito de la regata de Karrika, además de la categoría mencionada de protección de aguas superficiales, las formaciones de robledal identificadas se han incluido como de especial protección.

Por otra parte, y en lo referente a los errores cartográficos mencionados, se comprueba que la zona de la cantera se encuentra calificada de regeneración, no de uso agrario estratégico, como se indica en la sugerencia. La base cartográfica del PGOU es la resultante del ajuste y corrección para el municipio de Oiartzun de las capas de SIG facilitadas por el Ayuntamiento, así como de las del servicio cartográfico del Gobierno Vasco (Gеоeuskadi).

Por su parte el equipo redactor tomará en consideración la sugerencia realizada sobre la posibilidad de proponer un Plan Especial o instrumento similar para la regeneración de la zona de la regata de Karrika, analizándolo para su incorporación en el documento del Plan General.

8.- En lo referente a los puntos y áreas de interés geológico, se han recogido los así catalogados por la Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco, sin perjuicio de poder reestudiar para su inclusión en el documento de Aprobación Inicial del PGOU los diferentes espacios propuestos en la sugerencia presentada.

9.- Finalmente en lo referente a los elementos catalogados y diseminados por el espacio rural, cabe indicar que en el documento de Avance del PGOU se han incorporado todos aquellos que se encuentran en los diferentes el Registro de Bienes Calificados (Decreto137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias estaciones megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y se fija su régimen de protección). Se han incluido todas las referencias aportadas por las diferentes entidades públicas competentes y el catálogo municipal. Se analizarán para su inclusión en el catálogo del documento para la Aprobación Inicial del PGOU, las sugerencias planteadas sobre los elementos que se indican en la presente sugerencia tales como caleros, lavaderos, fuentes y puentes de interés.

### 3.1. Conclusiones.

Por todo lo expuesto este equipo sugiere:

1.- Tener en consideración la sugerencia presentada en lo referente a la valoración ambiental de la unidad de diagnóstico de prados y cultivos, y que esta nueva valoración sea reflejada adecuadamente en la cartografía de valoración ambiental.

2.- No considerar la creación de una nueva categoría de ordenación para las unidades de campiña, pero sí su inclusión en el condicionante superpuesto a la ordenación de “zonas de interés paisajístico” determinando normativamente las limitaciones de usos que de ello deriven.

3.- Plantear la posibilidad de desarrollo de un Plan Especial de regeneración del ámbito de la regata Karrika, y su incorporación como propuesta de desarrollo del documento para la aprobación inicial del PGOU.

4.- Incorporar las áreas de amortiguación dentro de los Corredores Ecológicos del municipio de Oiartzun.

5.- Tener en consideración la sugerencia realizada en lo referente a los puntos y áreas de interés geológico y analizar la conveniencia de incorporación de nuevas áreas para su inclusión en dicha categoría.

7.- Tener en consideración la sugerencia realizada, y analizar La posibilidad de incorporación de nuevos elementos patrimoniales como caleros, lavaderos, fuentes y puentes de interés que no hayan sido incorporados en el catálogo del Plan General.

#### 4. INFORME JURÍDICO:

Las cuestiones que se plantean se deben a aspectos de diagnóstico propios de los técnicos medioambientales tanto de la Corporación Municipal como de este Equipo Redactor, sin que hallemos cuestiones jurídicas que nos permitan entrar en el contenido de la alegación. Solamente hemos de recordar que las referencias a la Zona de Especial Conservación del Aiako Harria y Garate Santa Barbara (acuerdo del Gobierno Vasco de 4 de junio de 2013) pertenecen a otro nivel de planificación distinta a la de este plan general, al igual que con la delimitación del propio Parque Natural de AIAKO HARRIA regulado conforme a la Ley 16/1994 de 30 de junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco (B.O.P.V. número 142 de 27 de julio de 1994) y su modificación de 30 de marzo de 2010 (Ley 1/2010 publicada en el B.O.P.V. número 60 de 30 de marzo). La declaración de Parque Natural de AIAKO HARRIA, se vio precedida de la aprobación de su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (Decreto 240/1995 del Gobierno Vasco) y se produjo en virtud de Decreto 241/1995 de 11 de abril (B.O.P.V. número 103 de 5 de abril) que establece su ordenación y protección así como su órgano rector y de gestión. En virtud del Decreto 87/2002 de 16 de abril (B.O.P.V. número 81 de 2 de mayo de 2002) se procedió a la aprobación de la normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del citado Parque Natural.

### I.1.7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA. BARRIOS. ACTAS.

Así mismo se realizan diferentes reuniones sectoriales y por barrios, en un intento de mayor acercamiento con la ciudadanía. Además de las alternativas del Modelo de Ordenación Territorial de la totalidad del término municipal, se elaboraron en el Avance diferentes propuestas y soluciones o alternativas de ordenación en cada uno de los barrios o núcleos históricos de Oiartzun. El calendario de talleres fue el siguiente:

17 de mayo 2013	Taller del Suelo No Urbanizable.
6 de junio 2013	Barrio de Ergoien. Taller.
12 de junio 2013	Barrio de Altzibar. Taller.
20 de junio 2013	Barrio de Elizalde. Taller.
27 de junio 2013	Barrio de Gurutze. Informativa.
3 de julio 2013	Barrio de Karrika. Informativa.
4 de julio 2013	Barrio de Iturriotz. Informativa.
11 de julio 2013	Barrio de Ugaldetxo. Informativa.
12 de julio 2013	Barrio de Arragua. Informativa.

Por último el 19 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Oiartzun se vuelve a reunir con el Consejo Asesor de Planeamiento para dar información sobre el proceso de participación en los barrios, sobre las sugerencias presentadas en la exposición pública y los informes técnicos al respecto.

### I.1.8. APROBACIÓN DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

El Ayuntamiento de Oiartzun, en Sesión Plenaria de 24 de julio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:



Udal Osoak, 2013ko uztailearen 24an egindako batzaraldian, honako erabakia hartu zuen, beste batzuren artean:

**“PLAN OROKORRAREN AURRERAPIDEAREN AURREAN IZANDAKO ALEGAZIOEN ERANTZUNA ETA IRIZPIDE, HELBURU ETA SOLUZIO BIDE OROKORREN INGURUKO ERABAKIA.**

Udal honek 2013ko martxoaren 20ko ospaturiko udalbatzan Hiri Antolaketako Plan Orokorren Aurrerakina SABAI Arkitekto taldeak eta ARAUDI ingurumeneko aholkulariak idatzitako Aurrerapidea jendaurrean jartzea erabaki zuen, Plan Orokorra idaztea eta Parte Hartze Programa onartzearekin batera.

Iradokizunak aurkezteko epea ekainaren 15a arte zabaldu zelarik, 13 iradokizun epe barnean eta 5 epez kanpo aurkeztuak izan dira.

Udal teknikariek emandako aholkularitzan oinarrituta Talde idazleak alegazioei erantzuteko dagokion txostena idatzi du.

Era berean Plangintzarako Aholku Kontseiluak ere gaia aztertu du eta Planeamendu eta Etxebizitza Batzordeak, joan den uztailearen 19an luzaturiko diktamenaren arabera, Udalbatzak honako akordioak hartzen ditu:

**LEHENA.- IRADOKIZUNEI ERANTZUNA.**

Eranskinean jasotzen den txosten teknikoetan oinarritutako erantzuna ematen zaio iradokizun bakoitzari, honako laburpenaren arabera.

AUZOA	Partikularra/ OROKORRA	Eremua	Edukia	Proposamena
ARRAGUA	C. Lantegi	Lanbarren C.000 partzela	1.850 m <sup>2</sup> (t) -> 4.250 m <sup>2</sup> perfil -(IV/II) -> (X/II) altura -16m. -> 40 m.	Proposamen berria ikusi arte, ez erantzun
	J. P. Irigorri	Mendin	Promozio berria	EZ ez duelako oinarririk eta landa lurreko erabilerarako balorea duten lurretan ematen delako.
	Aldeguna	Elkarte ondoko lurra	parkea	Hiri lurra bezala sailkatzea, espazio libreen sistema lokala bezala.
UGALDETXO	J. Errekalde	Ugaldetxo Garro baserria	Garro baserriaren eremua	Bai, baina oinezkoen pasua uzteko baldintzetan.
	ABB Niessen	Talaia	5.604 m <sup>2</sup> (t) zabalpenerako	Bai, baina hasieran aurreikusitako eraikigarritasuna osatu arte falta zaiena onartuko zaie. Gainera, aparkalekuetarako nahikoa leku antolatzen bada
	Elixabet Mugika	Katalintxo	10 etxebizitza	Planeamendu -Hitzarmen bat proposatu dezala palnarekin batera tramitatzeko
	Inviker	ITU-3	Kontsolidazioa edo	F.O. malgutua gaur egun bezala



El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 24 de julio de 2013 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**“CONTESTACIÓN A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DEL PLAN GENERAL Y ACUERDO SOBRE CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.**

Este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 20 de marzo de 2013, acordó la exposición al público del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de OIartzun, redactado por el equipo de Arquitectos SABAI y la Asesoría Medioambiental ARAUDI, así como la redacción del Plan General y la aprobación del Programa de Participación Ciudadana.

En el periodo de exposición al público que finalizó el 15 de junio fueron presentadas 13 sugerencias y 5 más fuera de plazo.

En base al asesoramiento de los técnicos municipales el Equipo Redactor ha redactado el informe para la contestación a las alegaciones.

Así mismo el Consejo Asesor de Planeamiento ha debatido el tema y de conformidad con dictamen emitido por la Comisión de Planeamiento y Vivienda, la Corporación adopta los siguientes acuerdos:

**PRIMERA.- CONTESTACIÓN A LAS SUGERENCIAS.**

La contestación a cada sugerencia se realiza en base a los informes técnicos recogidos en el anexo, según el siguiente resumen.

BARRIO	Particular/ GENERAL	Ámbito	Contenido	Propuesta
ARRAGUA	C. Lantegi	Lanbarren C.000 parcela	1.850 m <sup>2</sup> (t) -> 4.250 m <sup>2</sup> perfil -(IV/II) -> (X/II) altura -16m. -> 40 m.	No se contesta hasta ver la nueva propuesta.
	J. P. Iragorri	Mendin	Nueva promoción	Desestimar, porque no tiene base y porque ocupa terrenos de alto valor para uso de terreno rural.
	Aldeguna	Terreno junto a la Sociedad	Parque	Clasificar como suelo urbano, sistema local de espacios libres.
UGALDETZO	J. Errekalde	Ugaldetxo Caserio Garro	Pertenecidos del caserio Garro	Estimar, pero con el condicionante de dejar paso para los peatones.
	ABB Niessen	Talaia	5.604 m <sup>2</sup> (t) ampliación	Estimar, pero se le aceptará la edificabilidad hasta completar la prevista inicialmente. Además, deberá planificarse suficiente espacio para aparcamientos.
	Elixabet Mugika	Katalintxo	10 viviendas	Deberá proponer un convenio urbanístico a tramitar junto con el plan.
ITURRIOTZ	Inviker	ITU-3	Consolidación o un F.O. más flexible	Fuera de Ordenación flexible, como en la actualidad.

Done Eztebe Plaza 1 · 20180 OIartzun  
943 490 142 - www.oartzun.org



ITURRIOTZ			F.O. malgutua	
ALTZIBAR	TAILLERREAN	Frontoia aurreratzea		Planaren idazketan ALT-Iean duen kokapena aztertzeke
KARRIKA	TAILERREAN	Aratasoko zubi zaharra kendu		
ERGOIEN	F. Sein	ERG-1 E	Etxearen kokapena	Bai, Estudio de Detallearen bidez
	MUSIKAREN TXOKOA	Auzokalte-Musikaren Txokoa	Antolaketa proposamena	
	I. Deskarga	Perotxene	Bidegorria bere lurretatik ez	Ez, bidegorriaren trazadurik egokiena jaso behar da
GURUTZE	G. Aguirrezabala	Sistiaga baserria	Bidegorriaren trazaketa aldatzea	Trazadua Udal espedientearen justifikatua dago
ELIZALDE	J. Galarza	Txoko-Txiki	3 etxebizitza berri.	Bai, errepidearen karga asumituz
	B. Elicegui	Kinkirriñene	6 etxeb. -> 8 etxeb. 3 pl. -> 4 pl.	Bai, zesoak ezarriz
	A. IÑARRA	ELI-6	Antolaketa xehetua	1.- Planaren idazketan sistema orokorren kokapen egokiena aztertuko da 2.- Antolamendu xehetua Plan Partzialaren edukia da.
	Pilota taldeak	Madalensoro ondoan	trinketea	Ez, ez da leku batere egokia ikusten okupatuko lukeen espazio publikoak balore handia duelako eta hiri-lurreko eremu hori ito egingo lukeelako. Gainera, ELI-6 eremuko garapena gauzatu dezake.
	Hotel Elizalde	hotela	Aparkalekua lurrazpian eta gainean eraikitzea (PB+1+BC)	Plana idaztekorakoan aztertu, batez ere profilaren eragina.
LUR EZ URBANIZAGARRIA	X. Garayar	Eldotz baserria	Lur sailkapen babestua kentzea	Ez, babesteko arrazoiak daude
	EKOLOGISTAK	Aiako harriko parke naturala	Eremua zabaltzea	Ez da Plan Orokorrenaren eskumena, baina Planak mugaketa proposatuko du, kontuan hartuz: - Planak proposatzen duen babesa Parke Naturalarena baina handiagoa dela eremu batzuetan - Aiako Harriko P.N. plangintza zaharkitua dagoela eta ez dela beti aproposa
	J. BELZA	orokorra	Aldaketen proposamena	Ingurumen txostenaren arabera

**BIGARRENA.- AURRERAPIDEAREN IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA SOLUZIOBIDEAK BERRETSI ETA ZUZENTZEKO PROPOSAMENA.**

Emandako erantzunak kontuan izanda, Aurrerapideak proposatzen dituen irizpide, helburu eta soluziobide orokorrak modu honetan berretsi edo zuzentzea:

A) Orokorrean formulaturiko helburu eta irizpideak ontzat ematea eta onartzea.



ALTZIBAR	TALLERES	Adelantar la ejecución del frontón		A estudiar la ubicación en ALT-1 en la redacción del Plan
KARRIKA	TALLERES	Retirar el antiguo puente de Artaso		
ERGOIEN	F. Sein	ERG-1_E	Emplazamiento de la casa	Estimar, a través de un Estudio de Detalle
	MUSIKAREN TXOKOA	Auzokalte-Musikaren Txokoa	Propuesta de ordenación	
	I. Deskarga	Perotxene	Evitar el paso del bidegorri por sus pertenecidos.	Desestimar, hay que recoger el mejor trazado para el bidegorri.
GURUTZE	G. Aguirrezabala	Caserío Sistiaga	Modificación del trazado del bidegorri.	El trazado está justificado en el expediente municipal.
ELIZALDE	J. Galarza	Txoko-Txiki	3 nuevas viviendas.	Estimar, asumiendo la carga de la carretera.
	B. Elicegui	Kinkirriñene	6 viv. -> 8 viv. 3 pl. -> 4 pl.	Estimar, estableciendo las cesiones.
	A. INARRA	ELI-6	Ordenación pormenorizada	1.- En la redacción del plan se estudiará la ubicación más adecuada de los sistemas generales. 2.- La ordenación pormenorizada se realiza a través del Plan Parcial.
	Pilota taldeak	Junto al Madalensoro	Trinquete	Desestimar, no se considera un lugar adecuado dado que ocuparía espacio público de alto valor y provocaría ahogamiento en esa zona de suelo urbano. Además, se podría realizar con el desarrollo del ámbito ELI-6.
	Hotel Elizalde	hotel	Construcción de aparcamiento subterráneo y en superficie (PB+1+BC)	A analizar al redactar el plan, sobre todo las afecciones del perfil.
SUELO NO URBANIZABLE	X. Garayar	Caserío Eldotz	Retirar la calificación de suelo protegido	Desestimar, puesto que existen razones que justifican la protección.
	ECOLOGISTAS	Parque Natural de Aiako harria	Ampliación del ámbito	No es competencia del Plan General, pero el Plan ha propuesto la delimitación teniendo en cuenta que: - la protección que propone el Plan es mayor de la del Parque Natural en algunas zonas - el planeamiento del P.N. de Aiako Harria se está quedando obsoleto y no es siempre el idóneo.
	J. BELZA	general	Propuesta de modificaciones	Según el informe medioambiental.

SEGUNDO.- PROPUESTA PARA RATIFICAR Y CORREGIR LOS CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES DEL AVANCE.

Teniendo en cuenta las contestaciones dadas, ratificar o corregir los criterios, objetivos y soluciones que propone el Avance:

A) En líneas generales, dar por buenos y aprobar los objetivos y criterios formulados.

Done Eztebe Plaza 1 - 20180 Oiartzun  
943 490 142 - www.oiartzun.org



B) ERGOIEN.- Auzokalte atzean etxebizitzak antolatzerakoan frontoia birkokatzeke lekua uztea egunen batean gauzatzeko bitartekorik balego egin ahal izan dadin.

C) URKABE BAITA.- udal lurretan etxebizitzak egin ahal izateaz gain, erabilera optimizatzea bilatzen duen proposamena egin beharko du Planak.

D) ELI-6 eremua.- antolaketa xehatua Plan partzialaren edukia den aldetik, etxebizitzetarako eraikinen antolaketa fase horretarako utziko da. Hala ere, sistema orokorren kokapena berraztertuko da espazio publikoen kalitatea hobestea irizpidetzat harturik.

E) ALTZIBAR:

1.- ALT-1 eremua.- antolaketa xehatua Plan Partzialaren edukia den aldetik, etxebizitzetarako eraikinen antolaketa fase horretarako utziko da. Hala ere, sistema lokala bezala aurreikusitako frontoiarentzako kokapena Planaren idazketan aztertuko da aurreitazko gauzapena errazteko bidean.

2.- ALT-1 eremuko mugaketaren aldaketa aztertuko da Ugarteko erroteraren terrenoak sartuz uholdeen aurkako neurriak hartzea ahalbideratzeko.

3.- ALT-3 eremua zeneko lurra honako irizpideekin antolatuko dira: ez da saihebidetzerik aurreikusiko. Agerreko lurretan eta Pitusakoak izandakoetan proposatzen diren garapenak bi puntu horietan erroteronda gauzatzeko karga estaltzeko adinakoak izan beharko dute. Pitusako lurretan aurreikusten dena bertan dagoen ur-emia preserbatzeko betebeharra izango du.

4.- Peatonalizazioa: udal zerbitzu teknikoek egindako azterketetan oinarrituta, Planak Altzibarko kaskoaren peatonalizaziorako proposamena zehatza egingo du.

F) UGALDETXXO.- UGA-12 (Zerradi Berri). Egun ez da ikusten jarduera ekonomikonetzako eremu berririk sailkatu behar denik. Izan ere, Aurrerapideak justifikatzen duen bezala, bada herrian erabilera horretarako nahikoa lur libre. Horrezaz gain, bailara horrek balore naturalistiko handiak ditu eta ez da garapen urbanistikoetara batere egokia, ingurumen mailako eragina onartezina litzatekeelako. Ondorioz, eremuaren sailkapena kentzea lur ez urbanizagarri bezala klasifikatuaz eskatzen zaio Planari.

G) ITURRIOTZ.- ITU-3. Gaur egun Ugaldetxoko kirol ekipamenduak duen erabilera eta indarrean dagoen plangintzak ematen dion irteera nahikoak kontsideratzen direnez, ITU-3 eremuan aurreikusitako multzoa kendu eta lurra ez urbanizagarri bezala sailkatu beharko da.

H) GURUTZE.-

1.- Udal jabetzako den aparkaleku zatian etxebizitza berrientzako eraikin baten kokapena aztertu beharko da.

2.- Bidegorriaren trazatua aztertzea tailerretan agerturiko proposamena, Ingelesaren bidearekin lotura hurbiltzea, ahalbideratzeko.

I) LUR EZ URBANIZAGARRIA.-

1.- Parke naturalaren mugaketarako proposamena egingo da, nahiz eta jakin eskumena ez dela udalarena. Gainera, udalaren filosofian egungo eremua handitzea izan litekeen arren, kontuan izan beharrekoa da Aurrerapideak lur ez urbanizagarriarentzako egindako proposamenak zenbaitetan parke naturalaren babesa baino gehiago ematen duela eta, bestalde, Parkearen gestio Plana zaharkitua eta ez egokia dela.

Done Eztebe Plaza 1 - 20180 Oiartzun  
943 490 142 - www.oartzun.org



B) ERGOIEN.- En la ordenación de las viviendas de la parte trasera de Auzokalte, dejar espacio para reubicar el frontón para que pueda construirse si en un futuro hubiera medios para ello.

C) URKABE BAITA.- Además de la posibilidad de construir viviendas en terrenos municipales, el Plan deberá presentar una propuesta que busque la optimización del uso.

D) Ámbito ELI-6 .- Dado que la ordenación pormenorizada es objeto del Plan Parcial, se dejará la ordenación de los edificios de viviendas para esa fase. Aún así, se revisará la ubicación de los sistemas generales con el criterio de mejorar la calidad de los espacios públicos.

E) ALTZIBAR:

1.- Ámbito ALT-1. Dado que la ordenación pormenorizada es objeto del Plan Parcial la ordenación de los edificios de viviendas se dejará para esa fase. Aún así, se estudiará en la redacción del Plan la ubicación del frontón previsto como sistema local, a fin de posibilitar su ejecución previa.

2.- Se estudiará la modificación del ámbito ALT-1, incluyendo los terrenos de Ugarteke errota, a fin de posibilitar la adopción de medidas contra las inundaciones.

3.- Los terrenos del anterior ámbito ALT-3 se ordenarán bajo el criterio de no prever ninguna variante. Los desarrollos que se proponen en los pertenecidos de Agerre y en la antigua Pitusa, deberán ser suficientes para cubrir la carga de la ejecución de la rotonda en esos dos putnos. Lo previsto en los terrenos de Pitusa tendrá la obligación de preservar el manantial existente en los mismos.

4.- Peatonalización: el Plan realizará una propuesta concreta de peatonalización del casco de Altzibar, basándose en los estudios realizados por los servicios técnicos municipales.

F) UGALDETXXO.- UGA-12 (Zerradi Berri). No se aprecia la necesidad de calificar nuevos espacios para las actividades económicas. Tal y como justifica el Avance el municipio dispone de suficiente suelo para dicho uso. Además dicho valle cuenta con un gran valor naturalístico y no es adecuado para el desarrollo urbanístico, puesto que el impacto medioambiental sería inaceptable. En consecuencia, se requiere al Plan la retirada de la calificación del ámbito, clasificándolo como suelo no urbanizable.

G) ITURRIOTZ.- ITU-3. Dado que el uso que se hace actualmente de los equipamientos deportivos de Ugaldetxo y las soluciones que le da el planeamiento vigente se consideran suficientes, se retirará el conjunto previsto en el ámbito ITU-3 y será clasificado como suelo no urbanizable

H) GURUTZE.-

1.- Se analizará la ubicación de un edificio para nuevas viviendas en la zona del aparcamiento de propiedad municipal.

2.- Se analizará el trazado del bidegorri para posibilitar la propuesta formulada en los talleres de acercar su conexión con el camino del Ingles.

I) SUELO NO URBANIZABLE.-

1.- Se hará una propuesta de delimitación del parque natural, a pesar de no ser competencia del Ayuntamiento. Además, a pesar de que la filosofía del Ayuntamiento sea la de ampliar el ámbito actual, hay que tener en cuenta que las propuestas realizadas por el



2.- Belardi eta labore-lur atlantikoen diagnostiko unitatearen baloraketa berraztertzea, eta beharrezkoa izango balitz udalerrriaren ingurumen-baloraketa kartografian baloraketa berria jasotzea.

3.- Landazabal habitatak gainjarritako baldintzatzaille bezala sartzea, "paisaia interesa duten eremuen" barruan, eta sortu daitezkeen erabilera-mugaketak arautuz.

4.- Karrika errekaren eremuan Leheneratze Plan Berezia idazteko aukera proposatzea, eta Plan Orokorren hasierako onespenerako dokumentuan garapen proposamen bezala sartzea.

5.- OIartzungo Korridore Ekologikoetan eraztun-aldeak sartzea.

6.- Interes-geologikodun eremu eta puntu berrien egokitasuna aztertzea, kategoria horretan sartzeko.

7.- Plan Orokorren katalogoan sartu ez diren ondare elementu berriak sartzeko aukera aztertzea, karbiak, garbitegiak, iturriak eta interesa duten zubiak, besteak beste.

#### J) ETXEBIZITZAK.

Bereziki berrestea, auzoz auzo, udalaren lursailetan auzotarrentzat etxebizitzak antolatzeko proposamena: Ergoien, Altzibar, Elizalde eta Gurutze."

Erabaki honen aurka eta tramitezko akto bat denez, ezingo da inola errekurtsorik tartearri, hau, Herri-Administrazioen Erregimen Juridikoaren eta Guztientzako Administrazio-Ihardunbideari buruz Azaroaren 26ko 30/92 Legearen 107 artikulua araber.

Zure ezaguera eta ondorioetarako jakinarazten zaizuna.

Oiartzunen, 2013ko irailaren 13an.  
Alkateak,



**SABAI**  
Euskadi etorbidea 53  
20110 PASAIA

Done Eztebe Plaza 1 - 20180 Oiartzun  
943 490 142 - www.oartzun.org



Avance para el suelo no urbanizable en algunos casos otorgan mayor protección que el propio parque natural, y por otro lado, que el Plan de Gestión del Parque es obsoleto e inadecuado.

2.- Reconsiderar la valoración de la unidad de diagnóstico de prados y cultivos atlánticos, y en caso necesario, que esta nueva valoración sea reflejada adecuadamente en la cartografía de valoración ambiental.

3.- Incluir los habitats de campiña en el condicionante superpuesto a la ordenación de “zonas de interés paisajístico” determinando normativamente las limitaciones de usos que de ello deriven.

4.- Plantear la posibilidad de desarrollo de un Plan Especial de regeneración del ámbito de la regata Karrika, y su incorporación como propuesta de desarrollo del documento para la aprobación inicial del Plan General.

5.- Incorporar las áreas de amortiguación dentro de los Corredores Ecológicos de Oiartzun.

6.- Analizar la conveniencia de nuevos puntos y áreas de interés geológico y su inclusión a dicha categoría. la conveniencia de incorporación de nuevas áreas.

7.- Analizar La posibilidad de incorporación de nuevos elementos patrimoniales como caleros, lavaderos, fuentes y puentes de interés que no hayan sido incorporados en el catálogo del Plan General.

#### J) VIVIENDA.-

Fundamentalmente ratificar, barrio a barrio, la propuesta de ordenación de viviendas para los vecinos en terrenos municipales: Ergoien, Altzibar, Elizalde y Gurutze.”

Contra la presente Resolución no cabe interponer recurso alguno por tratarse de un acto de trámite, de conformidad con el artículo 107 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

En Oiartzun, a 13 de septiembre de 2013. La Alcaldesa,

Done Eztebe Plaza 1 - 20180 Oiartzun  
943 490 142 - www.oiartzun.org

### I.1.9. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

De conformidad con lo previsto en el artículo 90.5. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se solicitó de las administraciones sectoriales competentes los informes correspondientes, habiendo sido recibidos los siguientes:

- Informe del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo (7 de junio de 2012)
- Informe de Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura (20 de junio de 2012).
- Informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco (24 de julio de 2012).
- Informe del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (12 de diciembre de 2012).

También se recibe previamente el Documento de Referencia de 17 de septiembre de 2012 que determina el alcance del informe de sostenibilidad del P.G.O.U. de Oiartzun, documento redactado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

### I.1.10. APROBACIÓN INICIAL Y FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL.

#### I.1.10.1. LA APROBACIÓN INICIAL.

En fecha de 3 de febrero de 2014 el Pleno Municipal adopta el acuerdo de aprobar inicialmente y de exponerlo al público en cumplimiento del artículo 90.5. y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

#### I.1.10.2. LA EXPOSICIÓN PÚBLICA Y LAS ALEGACIONES.

En el plazo de exposición pública, que finalizó el 27 de marzo de 2014, se presentaron un total de 43 alegaciones. En abril de 2014, la totalidad de ellas salvo una (nº 13), fueron informadas por el equipo técnico, además de otra presentada fuera de plazo (nº44), y sometidas al Consejo Asesor con el siguiente tenor:

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 1**

**Nº REGISTRO** : 2523  
**NOMBRE** : COYMEP 2000 S.L.  
**ÁREA** : UGALDETXO. Zuaznabar kalea, 10  
**FECHA** : 23 de julio de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Remitirse al Plan Parcial y expediente administrativo municipal.

### **INFORME JURÍDICO:**

La representante de esta sociedad mercantil entiende que existe un error en la ficha de la UGA 10 H.I.A. del documento de aprobación inicial del Plan General bajo el entendimiento de que no contempla la autorización que según la alegante, tiene la empresa para la ampliación de sus instalaciones.

No disponemos de la información precisa (pues la propia alegación es muy escueta) y puede que el Plan Parcial en su día aprobado (salvo error nuestro en 1971) prevería tal posibilidad de ampliación que, si no se ha materializado, como se señala bien podría hallarse superada (en caso de licencia, su caducidad exigiría obviamente del correspondiente procedimiento contradictorio previo).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Remitirse al expediente administrativo municipal.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 2

**Nº REGISTRO** : 376  
**NOMBRE** : ALEJANDRO ROTETA YARZA.  
**ÁREA** : Ihurrita bidea, 14-16-18 (Ugaldetxo).  
**FECHA** : 10 de febrero de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Con respecto al pabellón existente junto al campo de fútbol en Ugaldetxo entre la carretera y el río Oiartzun, solicita que se posibilite en la actual edificabilidad un uso comercial.

En la actualidad se trata de un ámbito clasificado como suelo no urbanizable en el borde y conexión con el suelo urbano industrial de Ugaldetxo. Consiste en una franja estrecha entre la carretera provincial de acceso al interior de Oiartzun frente a UGA 6 y el propio río Oiartzun, siendo afectado la totalidad del ámbito por las distancias de protección y servidumbres tanto del cauce fluvial como del sistema general de comunicaciones, en sus respectivas competencias sectoriales. Al norte de esta franja, se encuentra el antiguo molino y edificación residencial de Errota (actuación del arquitecto L. Peña Gantxegi), colindante al suelo urbano de ARR 4 y al sur de la misma tras el río, el campo de fútbol y sus instalaciones.

La ubicación del ámbito, los límites del mismo junto a su pequeña superficie y el estado actual de la edificación y uso (residencial y pabellón industrial, construido) junto uso global del entorno en que se sitúa, es decir, el polígono Ugaldetxo, parecen favorecer el cambio de clasificación a suelo urbano consolidado y residencial y posibilitar la compatibilización de un uso Terciario solicitado en el pabellón existente, consolidando la actual edificabilidad en las edificaciones actuales, sin posibilidad de ampliaciones de dichas edificabilidades al estar sujetas a las afecciones sectoriales.

### INFORME JURÍDICO:

Plantean el establecimiento de una calificación comercial en los locales de Ihurrita Bideko 14 y 16, en un ámbito entre el río Oiartzun y el bidegorri que, al parecer, se halla clasificado como suelo no urbanizable. La legalidad vigente (artículo 13 de la Ley 2/2006) limita precisamente los usos en el suelo no urbanizable a los propios de tal naturaleza sin que encajen, a priori, los usos comerciales.

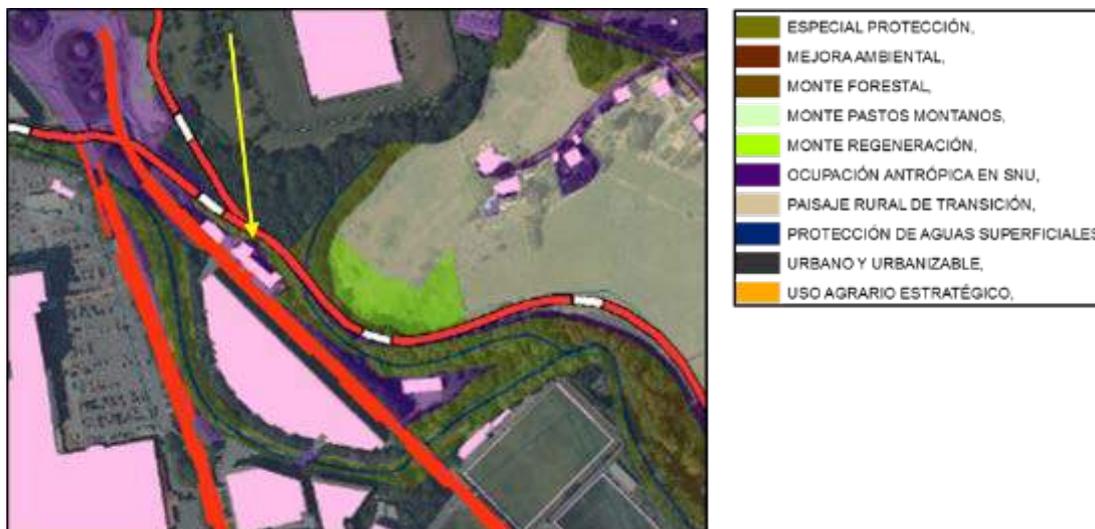
### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

En la presente alegación se solicita la recalificación de la zona situada al lado del polígono industrial de Ugaldetxo, entre los números 14 y 16 de la calle Ihurrita y el bidegorri y el río con objeto de poder permitir el uso comercial de las edificaciones presentes.

Este ámbito se encuentra calificado como SNU en las categorías de ordenación de Áreas de Ocupación Antrópica e SNU así como de Especial Protección la zona de vegetación de ribera del río, así como las formaciones de bosque mixto atlántico-robleal acidófilo presentes. Las zonas de ocupación antrópica se trata de zonas que por su naturaleza, en lo que a la presión antrópica se refiere, no mantienen las características de ninguna de las categorías de ordenación definidas para el suelo no urbanizable. Se incluyen aquí márgenes de infraestructuras, parques y jardines en SNU, etc.

En referencia a las áreas de especial protección son aquellas áreas que presentan valores relevantes de carácter natural y científico y una muy elevada fragilidad por la presencia de manifestaciones florísticas, faunísticas y/o culturales que han sido el motivo para proponer sobre ellas una categoría de protección especial, lo que determina las amplias restricciones de su uso. Se clasifican dentro esta categoría de Especial Protección las formaciones vegetales de mayor interés como son las masas forestales autóctonas (geoserias climácicas y formaciones paraclimácicas, series edafoclimácicas riparias y rupícolas); y los hábitats de interés comunitario de carácter prioritarios.

Atendiendo a los posibles impactos que una recalificación de esta zona pudiera suponer, desde este equipo no se observa afecciones potenciales, siempre y cuando no se afecte a las formaciones vegetales de especial protección presentes y que dicha recalificación no suponga nuevas edificaciones. Ambientalmente los usos comerciales pueden ser admisibles en las zonas de ocupación antrópica.



## CONCLUSIONES:

Estimar la alegación en los términos expuestos.

En virtud del artículo 14. del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. "Modificación del plan o programa durante su tramitación", se considera que esta modificación no implica la generación de efectos que pudieran tener consecuencias significativas sobre el medio ambiente, y por tanto no es necesaria su nueva evaluación ambiental.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 3**

**Nº REGISTRO** : 657  
**NOMBRE** : María Josefa Baraibar Rekalde; María José Olaizola Baraibar  
**ÁREA** : Ugaldetxo-Txipito  
**FECHA** : Registro de entrada de 4 de marzo de 2014

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa

### **INFORME JURÍDICO:**

La cuestión referente a la carretera prevista junto a la casa TIPITO BAITA de propiedad de las alegantes, ya fue objeto de impugnación jurisdiccional por parte de don Julián OLAIZOLA ORBEGOZO. Efectivamente, en recurso jurisdiccional contencioso administrativo número 1855/09-2 que se siguió ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco se recurrió frente al acuerdo municipal de 28 de octubre de 2009 de aprobación definitiva de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales (B.O.G. número 210 de 5 de noviembre) instando su anulación, entre otras, por considerar arbitraria la previsión de la citada carretera. Lo que fue objeto de la Sentencia número 745/2011 de 22 de noviembre de 2011 por la que se desestimó el recurso en su integridad confirmándose el acto recurrido.

En cuanto a la velocidad del tráfico, constituye una cuestión de control que se articulará debidamente una vez que la calzada se halle en uso. La existencia de un arbolado (tejos) no es óbice a la ordenación planteada si bien habrá de considerarse en el momento de la proyección y de la ejecución de las actuaciones.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

El PGOU de Oiartzun incorpora como objetivos y criterios respecto a la movilidad y las infraestructuras viarias de fomento de la movilidad no motorizada y que dan un protagonismo al transporte público sobre los medios de transporte privado. Estos objetivos y criterios se manifiestan en propuestas tales como nuevas conexiones del bidegorri a los barrios así como su mejora y potenciación en conexiones existentes; de la misma manera se potencian los transportes públicos proponiendo una mejora de las instalaciones de ADIF así como una mayor frecuencia del transporte ferroviario. Es por lo tanto objetivo primordial del PGOU favorecer el transporte público sobre el privado en aras de un desarrollo sostenible del municipio y una mejor calidad de vida.

Respecto a la red viaria estructural del Plan ésta se corresponde con, básicamente, tanto la preexistente como con la prevista con anterioridad a su formulación, que está ya ejecutada sin que se planteen nuevas infraestructuras de esa naturaleza, con la idea de optimizar los recursos existentes. Se plantea únicamente un cambio de trazado en la operación urbanística de UGA 1-A, con objeto de minimizar los impactos asociados al tráfico.

Con los objetivos y criterios incorporados por el Plan y las actuaciones planteadas se pone de manifiesto la clara vocación del PGOU por el desarrollo sostenible del municipio y la potenciación de los medios de transporte públicos así como el desarrollo de una movilidad más sostenible y beneficiosa para el municipio.

En referencia a los Tejos presentes en su propiedad, Txipito, dado su carácter de especie protegida (incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas con la categoría de Interés Especial), desde este equipo se propone, que para el proyecto de ejecución de la nueva infraestructura viaria que los afecta, se aplique las medidas protectoras y/o compensatorias que se estimen oportunas.

### CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 4**

**Nº REGISTRO** : ---  
**NOMBRE** : MONICA ALVAREZ.  
**ÁREA** : Rafael Picabea nº 10. ELIZALDE.  
**FECHA** : 4 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Solicitan un cambio de uso y a su vez, un incremento de la actual edificabilidad en la parcela de su propiedad (ref. catastral 9294028) del suelo urbano consolidado (ELI-1) para pasar de uso residencial a equipamiento social privado (apartamentos (15) para la tercera edad) ampliando los actuales 467,50 m<sup>2</sup> (t) construidos, hasta los 1300 m<sup>2</sup> (t) necesarios en una parcela de 1000 m<sup>2</sup> de superficie aproximada.

Se trata de una inversión privada, que como equipamiento y ubicación en torno al Casco Histórico parecen interesantes en una primera instancia, tanto desde el punto de vista dotacional como social. Plantean una propuesta volumétrica de fragmentación volúmenes.

Dada la singular ubicación, la relación con el entorno se antoja como el análisis primero a realizar desde la arquitectura. El Planeamiento de desarrollo que se proponga deberá contener, estudios de volúmenes y propuestas formales y de imagen (3D), para una valoración positiva previa de los Servicios Técnicos municipales y de la propia Comisión de Urbanismo, para una mejor integración en el paisaje urbano.

### **INFORME JURÍDICO:**

Desde un punto de vista jurídico no se observa objeción reseñable a esta pretensión de incremento de edificabilidad pasando de residencial a equipamiento social privado si bien la misma, quizás, debería ser calificada como ACTUACIÓN DOTACIONAL por incremento de la edificabilidad ponderada (artículo 1347 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y artículo 2 del Decreto 123/2012 de 3 de julio (B.O.P.V. número 143 de 23 de julio) dada la existencia de una edificabilidad previamente materializada y según los coeficientes de homogeneización aplicables.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 5

**Nº REGISTRO** : 733  
**NOMBRE** : IÑAKI MENDIZABAL.  
**ÁREA** : Urkabe Bidea, nº 4 (ELI 3).  
**FECHA** : 7 de abril de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Solicitan la definición de una nueva subárea para su actual propiedad en la villa Mendizabal-Etxea que cuenta con 280 m<sup>2</sup> (t) para la cual solicitan un aumento del número de viviendas (2) y un incremento de edificabilidad (500 m<sup>2</sup> (t)), respecto de las condiciones actuales, en base a una cesión de terrenos de su parcela privada que no se concreta en superficie(m<sup>2</sup>).

El área ELI3. Elizalde Mendebaldea, está considerada entendida y razonada desde las NNSSP de 1991/2007/2009 como suelo residencial consolidado de baja densidad, modelo "ciudad jardín", pero realizada y desarrollada en el tiempo desde los años 60 con actuaciones independientes vía directa, sin una ordenación pormenorizada previa y sin aportación de suelos urbanizados y para dotaciones, a la comunidad adecuadas al marco legal del momento de ejecución.

Las actuaciones en ELI-3C, ELI-3G y 3-H corresponden a antecedentes urbanístico puntuales sin resolver, a los que el PGOU les proporciona la salida técnica y jurídica resolviendo aspectos estructurales y realizando las cesiones adecuadas a la Ley 2/2006, con la que se cierra el proceso iniciado en la década de los 60.

Cualquier otra opción, como la que solicita el alegante, que solicita más edificabilidad, en las edificaciones consolidadas, debería conllevar la realización de un Plan Especial de todo el área ELI-3 Elizalde Mendebaldea, con una nueva reparcelación del área delimitada y con un criterio de atender al interés público, y con el objetivo de, por fin, hacer ciudad en la actual "ciudad jardín" citada.

No obstante y de acuerdo al nuevo texto legal de la Ley 2/2006, el número de viviendas como parámetro urbanístico desaparece a favor de la edificabilidad (m<sup>2</sup> (t)), con lo que podría contemplarse el incremento del número de viviendas actual en Mendizabal Etxea, pero en la edificabilidad consolidada, esto es, sin ningún tipo de incremento de su edificabilidad actual.

### INFORME JURÍDICO:

Efectivamente, las actuaciones ELI-3C, ELI-3G y 3H, con sus antecedentes urbanísticos (ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA) precisarían de un tratamiento unitario y conjunto (Plan Especial previsto en el artículo 71 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco). No obstante, en lo que respecta a la concreta alegación del Sr. MENDIZABAL, las características de la edificación podrían permitir el incremento solicitado del número de

viviendas (que pasaría de la única existente a dos viviendas en total) pero dentro el actual envolvente geométrico (sin aumento de la edificabilidad).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 6

**Nº REGISTRO** : 828.  
**NOMBRE** : RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA.  
**ÁREA** : INFRAESTRUCTURAS.  
**FECHA** : 17 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

La alegación consiste en la relación de las líneas de 220 Kv y 400 Kv, existentes en Oiartzun propiedad de Red Eléctrica de España, que se verían afectadas por las actuaciones previstas en el PGOU, relación que no se ve reflejada en plano alguno. En torno a ello solicita que se tengan en cuenta diversas disposiciones legales al respecto, recordando asimismo diferentes limitaciones y servidumbres en torno a las líneas eléctricas citadas.

El equipo redactor ya tiene en cuenta las disposiciones legales al respecto y corresponde al planeamiento de desarrollo, en cada caso, Planes Parciales o Especiales, en su caso, PAU y Proyectos de Urbanización el control y definición expresa en cada caso, para cada una de las líneas eléctrica que fuesen afectadas por la ordenación resultante del planeamiento de desarrollo.

### INFORME JURÍDICO:

El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre (B.O.E. número 310 de 27 de diciembre), establece en el artículo citado en la alegación que

"Artículo 162. Relaciones civiles

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias."

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 7**

**Nº REGISTRO** : 840.  
**NOMBRE** : MARI CARMEN ECHEVERRIA ALBISU (TECHE S.L.)  
**ÁREA** :  
**FECHA** : 17 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

Señala que la mayor parte de la finca registral 5383 situada en ELIZALDE le fue expropiada para el proyecto de mejora de la Travesía de OIARTZUN (24 de septiembre de 1981, concretamente, 1.387 m<sup>2</sup> respecto del total registral inicial de 2.416 m<sup>2</sup>.. Que posteriormente transmitió al Ayuntamiento otro trozo de 927 m<sup>2</sup> con lo que le resta un terreno de 102 m<sup>2</sup> que sigue siendo de su propiedad. Pide la regulación registral en lo que concierne a las partes de fincas adquiridas por el Ayuntamiento lo que no constituye objeto de este trámite de alegaciones.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 8**

**Nº REGISTRO** : 876.  
**NOMBRE** : JOSEBA ERREKALDE (GARRO BASERRIA)  
**ÁREA** :  
**FECHA** : 17 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

La renovación del tejado de este caserío, con un levante de una planta no parece contraria al Ordenamiento Jurídico Urbanístico por más que permite una reforma con la mejora del aspecto de la edificación y su relación con su entorno. Este levante, en una única planta bajo cubierta puede permitir un cierto incremento edificatorio y su consideración como actuación de dotación con la necesidad del levantamiento de las cargas dotacionales correspondientes en los términos del artículo 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, artículo 14 del Texto Refundido estatal de 2 de junio de 2008 (B.O.E. 154 de 26 de junio) y artículo 2 del Decreto 123/2012 del Gobierno Vasco sobre los estándares urbanísticos (B.O.P.V. número 143 de 23 de julio de 2012).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 9**

**Nº REGISTRO** : 877  
**NOMBRE** : ANGEL SESMA PILDAIN  
**ÁREA** : ARR-3  
**FECHA** : 20 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Presenta planos de propuesta de ordenación de acceso rodado, ordenación y circulación interna de aparcamientos, carga y descarga en parcela industrial privada, para su conexión con la red viaria con el colindante municipio de Renteria desde la Rotonda de Arragua.

Dentro de las posibilidades geométricas y topográficas de la parcela parece la opción más favorable de conexión de dicha parcela industrial con la red viaria municipal existente y deberá tenerse en cuenta esta opción en cualquier proyecto de obras y o de actividad que se presente en el Ayuntamiento.

### **INFORME JURÍDICO:**

Supermercado en la rotonda de Arragua con acceso desde Erretereria. Ninguna objeción jurídica que realizar al informe técnico.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 10**

**Nº REGISTRO** : 878  
**NOMBRE** : ANGEL SESMA PILDAIN.  
**ÁREA** : ALT-3.  
**FECHA** : 20 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Propone la recuperación de la propuesta de 2007, en Altzibar, en torno a la variante proyectada para el barrio, sin más especificidades más que una propuesta gráfica de ordenación. En la alegación no se especifica, aspectos fundamentales como la clasificación y calificación del suelo, ni datos de superficies de parcela, ni edificabilidades, número de viviendas, etc...que pudieran suponer una viabilidad jurídica, urbanística y económica.

En cualquier caso, la propuesta excede a las pretensiones de un Modelo Territorial claramente definido en el documento y a la "planificación-control" como elemento gradual del desarrollo urbanístico municipal en clave de sostenibilidad en el espacio y en el tiempo. Tras la Sentencia desclasificatoria en ALT-3, el Avance situó el desarrollo de Altzibar con la desactivación de la variante y lógicamente las expectativas urbanísticas necesarias en torno a la ejecución de la misma resolviendo la funcionalidad de este ámbito del barrio en torno a las dos rotondas exteriores con lo que en el escenario previsto en este P.G.O.U., ajustado a la realidad económica y demanda social e interés general, no tiene cabida la alegación presentada.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ninguna objeción jurídica al informe técnico precedente.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 11**

**Nº REGISTRO** :  
**NOMBRE** : JOSEBA ZABALETA ARBELAITZ. (IBARRE ETXEA)  
**ÁREA** :  
**FECHA** : 20 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

El Sr. Zabaleta Arbelaiz en su propio nombre y en el de su familia respecto de la A.I.U. UGA-2 H.I.A. IBARRE, pide la consideración en el Plan General de la legalidad de las cuatro viviendas ya existentes (respecto de las tres reflejadas) en el edificio de su propiedad "Ibarre Etxea".

Esta propuesta parece aceptable siempre que no implique incremento edificatorio alguno y se produzca dentro del envolvente actual de la edificación. Al mantenerse el uso residencial existente, esta legalización o constatación de la realidad no conlleva incremento tampoco en la edificabilidad ponderada por lo que no procede su consideración como actuación de dotación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 12

**Nº REGISTRO** : 899.  
**NOMBRE** : AMADOR VITERI AGUINAGA DENDARTEAN  
**ÁREA** :  
**FECHA** : 20 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

No precisa.

### INFORME JURÍDICO:

Con invocación del Decreto 262/2005 de 21 de diciembre del Gobierno Vasco (B.O.P.V. número 19 de 28 de enero de 2005), pretende limitar a 25.000 m<sup>2</sup> la superficie máxima de techo edificado para equipamientos de servicios comerciales, sin considerar que el documento de Plan General inicialmente aprobado no crea nuevos suelos con tal calificación procediendo incluso a la descalificación de algunos (ARR3-A; UGA-4; y UGA 12 Zerradiberri...).

Por otra parte, los suelos terciarios así calificados en el proyecto de Plan General en modo alguno incumplen las previsiones del mencionado Plan Territorial Sectorial, referido a "nuevas" calificaciones sin afección respecto de las ya existentes y cuando el control de su ejecución ha de venir diferido al momento en el que se proceda a la ordenación pormenorizada y/o a la licencia correspondiente tal y como se deduce del tenor literal del artículo 14 sólo parcialmente citado por la alegante y que ahora reproducimos en su total literalidad,

"Artículo 14. Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.

Los Grandes Equipamientos Comerciales, o Centros de Ocio y Servicios, o Plataformas Terciarias que se implanten en la CAPV, se regularán de acuerdo a la siguiente normativa:

1. Los Grandes Equipamientos Comerciales de edificación densa se regirán por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Los Grandes Equipamientos Comerciales, adscritos a algunos de los otros dos modelos tipológicos equivalentes **deberán justificar, a través de la documentación correspondiente del Plan Parcial o Plan Especial, en su caso, que cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, o comercial, o de servicios, es un ámbito susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, y que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan se ajusta a las siguientes reglas:**

a) **Su localización se circunscribirá a los ámbitos estratégicos definidos genéricamente en el mapa de Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales (mapa 7.2) del presente PTS** y a los criterios que, en su caso, y con mayor precisión geográfica, se establezcan para cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial.

Los Planes Territoriales Parciales podrán establecer determinaciones específicas sobre la localización de los Centros Comerciales, mediante la delimitación de zonas idóneas para la

acogida de este tipo de equipamientos, y, complementariamente, mediante el establecimiento de limitaciones de carácter restrictivo a aquellos ámbitos reservados para otros usos urbanísticos o a aquellas áreas especialmente protegidas por sus valores naturales.

b) Para determinar la localización y el dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales se establece una **clasificación de los municipios** de la CAPV en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros, según las siguientes categorías:

- Categoría A: Municipios de máxima centralidad.
- Categoría B: Municipios de centralidad comarcal.
- Categoría C: Resto de municipios de la CAPV.

Los municipios adscritos a cada una de estas tres categorías se definen en el listado y en el mapa incluidos en el capítulo 7.2 del PTS, así como, de forma específica para cada Área Funcional, en el capítulo 8.3, de Normativa Particularizada.

c) **El dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales** queda regulado en función del municipio en el que se localiza, con arreglo a los siguientes parámetros:

- Categoría A: Municipios de máxima centralidad.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada: 75.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado: 25.000 m<sup>2</sup>
- Categoría B: Municipios de centralidad comarcal.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado: 13.000 m<sup>2</sup>
- Categoría C: Resto de municipios.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada: 15.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado: 5.000 m<sup>2</sup>

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

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

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

e) Para la correcta ordenación urbanística de los usos y actividades compatibles con la existencia de un establecimiento comercial se dispone que tan sólo se considera pertinente la presencia de instalaciones para suministro de productos petrolíferos en los equipamientos comerciales definidos en los puntos b) y c) del punto 2 del artículo anterior.

En los demás casos, estas instalaciones, bien por insuficiencia de espacio, bien por incompatibilidad de usos o bien por las disfuncionalidades propias del tráfico viario no son susceptibles ni aptas para su implantación.

f) La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de

aparcamientos de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido, sin computar, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento.

3. Se establece, como una determinación vinculante del PTS la obligatoriedad de justificar expresamente en la documentación del correspondiente **Plan Parcial (o Plan Especial en su caso)** de cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, comercial, o de servicios, como Sector susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan Parcial se ajuste a la normativa del PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales.”

Procede, por todo ello, desestimar la alegación añadiendo al efecto que la solicitud de nulidad de la aprobación inicial carece igualmente de cobertura jurídica máxime cuando, tratándose como es el caso de un acto de trámite susceptible de la formulación de alegaciones, frente al mismo no cabe recurso administrativo alguno ni, por lo tanto, declaración de nulidad (artículo 62 en relación a artículo 107 y concordantes de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 90 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

#### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa

#### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 14

**Nº REGISTRO** : 901  
**NOMBRE** : SOCIEDAD HISPANICA DE DESARROLLO, SAU (ALCAMPO OIARTZUN)  
**ÁREA** : UGALDETXO (UGA-)  
**FECHA** : 24 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Solicita el alegante que se reconozca, por un lado, la existencia de la estación de Servicio de Titularidad de la propia mercantil, implantada y en funcionamiento desde 2006 y que cuenta con todas las Licencias municipales para desempeñar la actividad, por lo que se debe proceder a su adecuación urbanística. Por otro lado, solicitan también la materialización de la edificabilidad aún no materializada de que dispone, estimada en 5.000 m<sup>2</sup> (t) por lo que señalan que se califique como "suelo para actividades económicas edificación o edificable" a la señalada en el documento del PGOU como "suelo para actividades económicas privado o comunitario. Parcela no edificada o no edificable".

Referente a la existencia de la estación de servicio y su actividad reconocer que si bien es cierto que la base cartográfica, data de la base del documento de las NN.SS.P. de Oiartzun de 2007 y en la cual no se recogía topográficamente la estación de servicio, también es cierto que el criterio de consolidación se refiere a toda aquella edificación, uso y actividad que legalmente exista, con lo que es estimable la alegación presentada en su primera parte. Con respecto a la segunda, de los datos obrantes en el Ayuntamiento, la mercantil alegante no dispone de los derechos adquiridos que ahora reclama (5.000 m<sup>2</sup> (t)). No obstante, dada la situación jurídica y técnica de las instalaciones de UGA-9, y el riesgo existente, parece oportuno estudiar la posibilidad de asignar dicha edificabilidad, siempre y cuando el rendimiento económico de la misma, en un contexto y ámbito ya urbanizado, pudiera equilibrarse con la resolución de los problemas pendientes en el conjunto edificatorio.

### INFORME JURÍDICO:

La representación de la SOCIEDAD HISPÁNICA DE DESARROLLO S.A.U (ALCAMPO OIARTZUN) postula unos derechos adquiridos en el polígono AIU UGA-9 HIA C.C. MAMUT MZ. Del equivalente al 50% de titularidad de 5.000 m<sup>2</sup>/t que, no obstante, no se ven justificados en modo alguno por lo que difícilmente pueden ser estimados. Las Normas Subsidiarias Municipales definitivamente aprobadas el 19 de abril del año 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo) procedieron a la consolidación de la edificación existente (entonces materializada) sin que quepa, por lo tanto, considerar como adquirida cualquier otra edificabilidad no materializada. No obstante, los problemas urbanísticos de reordenación y actualización del ámbito, en el que coexisten diversas actividades económicas exigirían de un plan especial de reforma interior que permitiera su reordenación (las Normas Subsidiarias de 2007 sugerían la necesidad de la reordenación integral unitaria del conjunto).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 15**

**Nº REGISTRO** : 924  
**NOMBRE** : Jesús María Cincunegui Elustondo  
**ÁREA** : Pablitoenea-Urkabe  
**FECHA** : Registro de entrada de 25 de marzo de 2014

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

La solicitud de que se contemplen las posibilidades de reforma, rehabilitación y reconstrucción de la casería Pablitoenea no puede ser acogida puesto que a tenor de las condiciones físicas (restos) existentes se observa que las mismas no cumplen las determinaciones legales previstas para la reconstrucción de caseríos en el artículo 30 de la vigente Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco (mantenimiento de una estructura edificada que permita identificarlos como tales; cumbre de las primitivas y restos que permitan conocer la planta general del inmueble original y reconocer su volumetría original. Desestimatoria por lo tanto.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

En este escrito se solicita que se clasifique la zona de Urkabe, en las fincas pertenecientes al alegante, en la categoría de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición.

Este PGOU recoge las determinaciones de la normativa vigente así como las categorías determinadas por las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal a la hora de establecer las categorías de ordenación del suelo no urbanizable.

Dentro de las áreas agroganaderas y de campiña, se clasifica como subcategoría paisaje rural de transición las zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría uso agrario estratégico (definidas por PTS Agroforestal) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

Dentro de la categoría de monte se distinguen entre otras las categorías de:

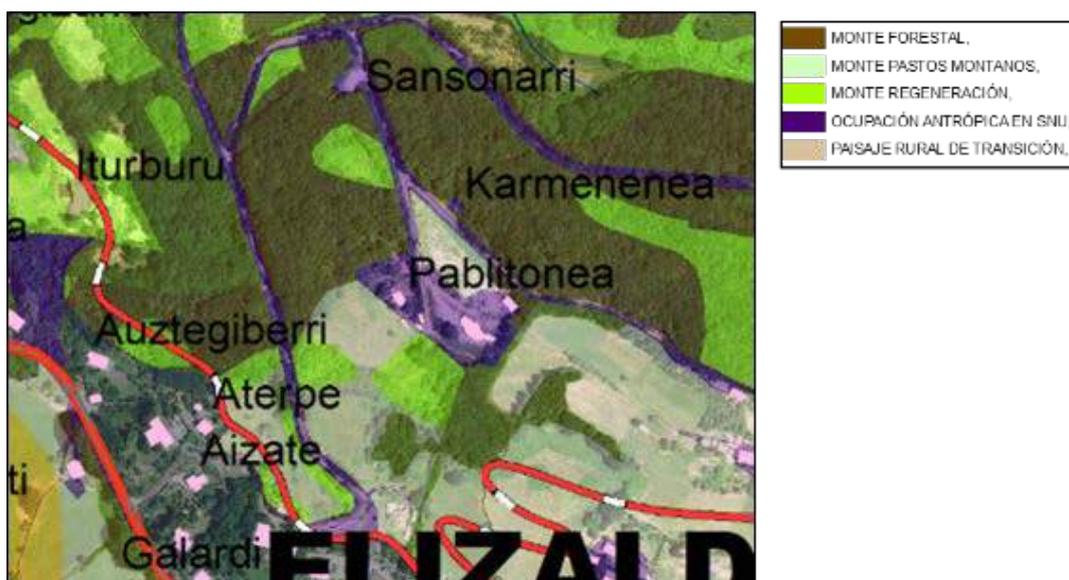
a) *Forestal*: Se trata de aquellas áreas que aun pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal. Incluye aquellas zonas que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Se corresponden con las unidades definidas por criterios de productividad primaria

-productividad forestal: plantaciones forestales descritas en el diagnóstico que no se encuentren dentro del Parque Natural de Aiako Harria ni en montes públicos.

b) *Regeneración*: Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.

Finalmente y en referencia a las categorías de ordenación que afectan a la propiedad del alegante el PGOU establece una categoría de ordenación denominada *Áreas de ocupación antrópica en Suelo No Urbanizable*. Se trata de zonas que por su naturaleza, en lo que a la presión antrópica se refiere, no mantienen las características de ninguna de las categorías de ordenación definidas con anterioridad. Se incluyen aquí márgenes de infraestructuras, parques y jardines en SNU, etc.

Esta categorización se basa en el análisis realizado del municipio desde el punto de vista de las formaciones naturales y hábitats presentes así como los condicionantes que determinan los diferentes procesos naturales y condicionantes territoriales.



En el caso de la presente alegación, en monte Urkabe, en las propiedades del señor Cincunegui Elustondo, las categorías de ordenación definidas, se corresponden con las diferentes formaciones presentes, tanto de monte forestal (plantaciones forestales) como de monte regeneración (brezal argomal helechal) así como zonas agroganaderas de paisaje rural de transición (prados y cultivos atlánticos, paisaje de campiña).

La categorización del suelo no urbanizable se corresponde por tanto con las unidades presentes en la zona y es objetivo de esta categorización la asignación de usos adecuados a los hábitats y valores naturales presentes tanto desde el punto de vista de la conservación natural, como del desarrollo sostenible del municipio y el uso adecuado del territorio, minimizando los riesgos potenciales.

En este caso y en respuesta a la alegación presentada, no se considera adecuada la unificación en la categoría de paisaje rural de transición de todo el ámbito principalmente de las formaciones forestales autóctonas y de repoblación presentes, ya que se considera que la vocación de estas es su conservación tanto desde el punto de vista naturalístico y de los hábitats que albergan así como desde un punto de vista paisajístico y de protección de los posibles riesgos geofísicos de erosión y pérdida de suelos por las pendientes presentes (entre 20 y 30%) y posibles problemas de deslizamientos de laderas causados por la pérdida de las masas forestales.

La vocación de la categorización del Suelo No Urbanizable es por una parte, la protección y puesta en valor de los valores naturales que presenta, así como la adecuada gestión y uso de las diferentes unidades, no desde el punto de vista de la utilidad privada sino desde el punto de vista de la regulación de usos adecuados a las características del mismo.

### CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 16**

**Nº REGISTRO** : 927  
**NOMBRE** : M<sup>a</sup> del P.S. ZULUETA ABRISQUETA.  
**ÁREA** : SUELO NO URBANIZABLE (junto al Caserío Mendibil).  
**FECHA** : 25 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Como propietaria de una parcela de 6.200 m<sup>2</sup> junto al Caserío Mendibil, en suelo no urbanizable, solicita por criterios de proximidad su reclasificación como suelo urbano o en su caso suelo urbanizable residencial.

La clasificación de suelo es un acto reglado establecido claramente en suelo urbano (consolidado y/o no consolidado) de este PGOU, se ajusta a la delimitación y clasificación de suelo urbano, aprobada definitivamente en las NN.SS.P. aprobadas definitivamente en 2007 y posterior Revisión Parcial de 2009, por lo que no procede su clasificación como suelo urbano.

Referente a la solicitud de clasificación como suelo urbanizable, ésta no procede en el sentido de que excede de las previsiones del Modelo Territorial para el escenario del PGOU, que ratifica en criterios de ocupación y planificación espacio-temporal, la propuesta de la Revisión Parcial de 2009, la capitalidad de Elizalde con la propuesta de ELI-6 por atender al interés general en la consecución de, entre otras necesidades, los equipamientos del tanatorio y la guardería.

### **INFORME JURÍDICO:**

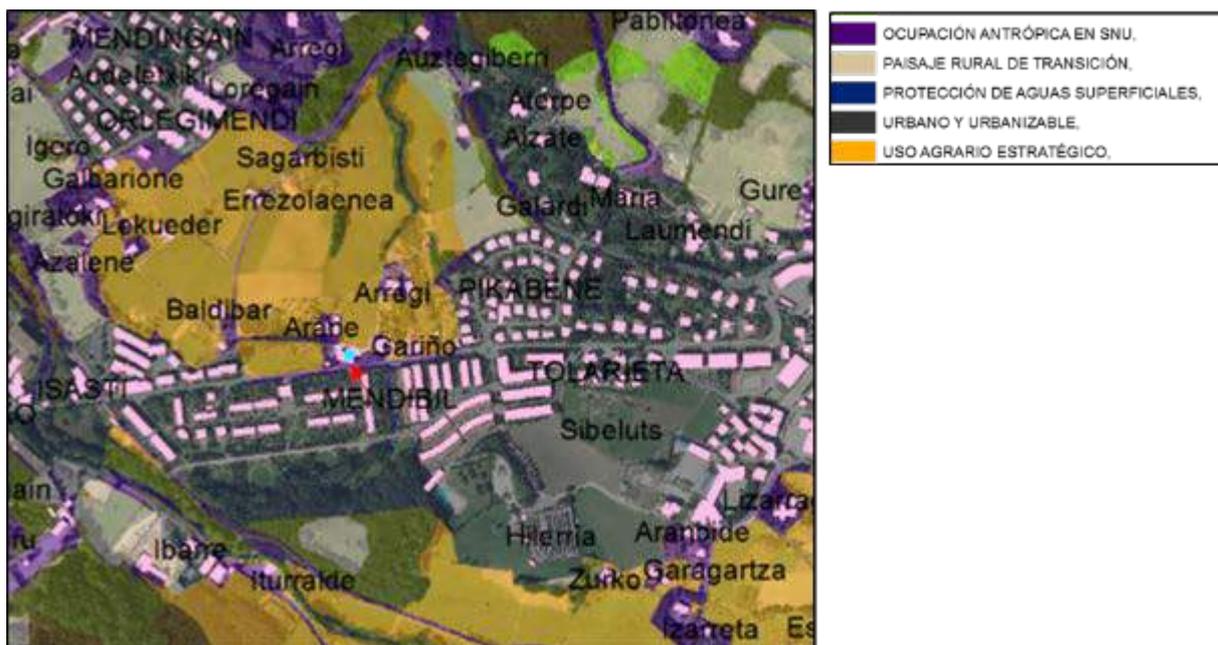
Ubicado en un suelo agrícola de protección, la reclasificación pretendida no se ajusta a la legalidad contemplada, entre otros, en el artículo 13 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (B.O.P.V. de 20 de julio de 2006) por lo que procede su desestimación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

En la presente alegación se solicita la recalificación de la parcela adyacente al caserío Mendivil de unos 6.200m<sup>2</sup> como suelo urbano o en su caso urbanizable alegando criterios de racional ocupación del territorio para lo cual, según se indica por los alegantes, lo lógico sería la ocupación de los intersticios en la actual trama urbana, indicando además que los terrenos al borde de la carretera carecen de valores ambientales relevantes.

Los terrenos a los que se refieren los alegantes se tratan de terrenos considerados desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con

mayores capacidades agrológicas como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña entre los que se incluyen, en atención a su alta productividad, Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales profundos en pendientes inferiores al 12%.



El presente PGOU recoge las áreas así definidas y categorizadas en el PTS agroforestal, por lo que queda justificada su calificación de suelo no urbanizable en un municipio como el de OIartzun, el cual posee una clara vocacionalidad agraria, no viéndose procedente ni conforme a los objetivos de este Plan General la recalificación y ocupación de este tipo de terrenos. El hecho de que esté adyacente a una carretera no limita ni merma su capacidad ni sus valores agrarios.

En este sentido es necesario recordar la delicada situación que viven los suelos agrarios, sometidos a una constante presión por parte de los desarrollos urbanísticos. De la misma manera desde un punto de vista sectorial normativo, la Política Agraria y Alimentaria Vasca incide, como uno de los fines de la política agraria y alimentaria en la defensa del suelo agrario no sólo por su valor agronómico, sino como soporte y garante de la biodiversidad y el paisaje, así como por su capacidad para frenar procesos de erosión.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 17

**Nº REGISTRO** : 929  
**NOMBRE** : INVIKER.  
**ÁREA** : Suelo No Urbanizable. Makutso Bidea, 9.  
**FECHA** : 25 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Solicita del Ayuntamiento que el planeamiento resuelva su actual situación urbanística, resolviendo con "fórmulas" que permitan la ordenación de Inviker en suelo no urbanizable, hasta el momento en el que realmente se considere que es un ámbito de desarrollo y ejecución inminente, alegando para ello términos como "concepto jurídico indeterminado" "imposibilidad de garantía de crédito" "declive empresarial" y "pérdida del valor del inmueble", según sus propios criterios.

Sirva de precedente, la sugerencia al Avance presentada el 3 de junio de 2003 a la cual se le ha dado respuesta desde el PGOU, con la desactivación del Sector ITU-3 como ámbito urbanístico de Desarrollo de S.G. de Equipamiento Deportivo y la definición de edificación disconforme con el planeamiento en suelo de ocupación antrópica del suelo no urbanizable y sin previsión de desaparición en el escenario de este PGOU, al amparo del artículo 101 de la Ley 2/2006 y dentro de la definición del Modelo Territorial establecido tras la aprobación de los Criterios y Objetivos Generales del Avance.

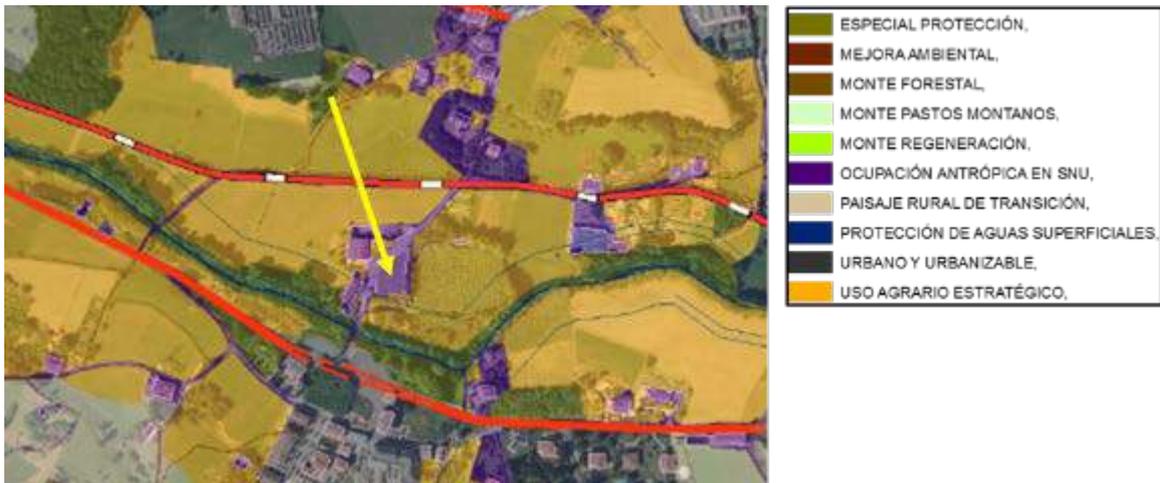
### INFORME JURÍDICO:

Suelo que en las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas el 19 de abril del año 2007 - B.O.G. número 92 de 11 de mayo- se calificaban como equipamiento deportivo planteándose una operación de traslado de esta empresa a un lugar adecuado (como se ha realizado en otros casos), lo cierto es que se mantiene sobre suelo de naturaleza claramente rústica o no urbanizable, sin vinculación alguna con trama o polígono industrial alguno. Por otra parte, el planeamiento no prevé actuación alguna actual o próxima para su desaparición o su traslado del citado emplazamiento motivo por el que, desde un punto de vista jurídico, y conforme a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, su calificación ha de ser la de disconforme con el planeamiento urbanístico (que no fuera de ordenación) l que habrá de consignarse en aras a facilitar, en lo posible, una imagen jurídica real que le permita obras y labores de mantenimiento y conservación e incluso el acceso a la financiación.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

La presente alegación hace referencia a una edificación situada en Suelo No Urbanizable, clasificado como Áreas de ocupación antrópica en SNU. La zona se localiza rodeada por una

zona agroganadera de uso agrario estratégico por lo que se entiende que las instalaciones que se ubiquen en la zona deberán estar relacionadas con el sector agropecuario. En este caso, se trata de una actividad industrial de papel, cuyos usos son disconformes con la ordenación de la zona. Las áreas de ocupación antrópica en SNU son de áreas que por su carácter antropizado no pueden ser incluidas en el resto de las categorías de ordenación. Su regulación de usos se adecuará a lo determinado en la normativa del suelo no urbanizable y deberá ser adecuada al contexto en el que se localice. Se propone su clasificación como disconforme al planeamiento.



## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 18**

**Nº REGISTRO** : 941  
**NOMBRE** : MIREN AIZPURUA.  
**ÁREA** : Kontzejupe, 2. Arragua.  
**FECHA** : 25 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Presenta propuesta alternativa de ubicación del ascensor a la edificación de Kontzejupe 2 ocupando suelo público (aceras) de manera sustancial y afectando de manera muy importante a la imagen y forma del edificio (obra catalogada de Luís Peña Ganchegi) al implicar además un levante de una planta con el objeto de obtener 4 viviendas, que compensen "el esfuerzo económico" de los vecinos, al alegar la paralización de la promoción de las viviendas previstas en Arragua (ARR-1A) , a la cual iba vinculada la operación de instalación del ascensor como carga adicional a la misma.

La alegación presenta una propuesta alternativa que no mejora el funcionamiento de la propuesta oficial y que afecta de manera importante y negativa tanto al ejercicio arquitectónico, como a la fachada o imagen urbana y al espacio físico público. Esta propuesta supondría la definición de una nueva actuación de dotación en Arragua y la modificación del planeamiento de desarrollo, reparcelación incluida, ya definitivamente aprobado en Arragua 1A.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ninguna objeción jurídica que realizar al informe técnico precedente.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 19**

**Nº REGISTRO** : 944  
**NOMBRE** : ION FERRADANES IRIARTE.  
**ÁREA** : Iturriotz (ITU 2B/ ITU 2C).  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Solicita que se aumente "al máximo" la distancia prevista entre la nueva edificación y el bordillo de la acera frente a Aramburene (edificio de su propiedad) y Tonkolo, alegando que mejoraría las condiciones de luminosidad de la calle Bidesarra, en la ordenación prevista en ITU2B y ITU 2C.

La ordenación expresada en la ficha urbanística se considera orientativa dejando su carácter vinculantes tanto la ordenación, la zonificación como la parcelación al planeamiento de desarrollo que deberá contener los criterios fundamentales de la urbanización y dotaciones derivados del cumplimiento de la Ley 2/2006 además de las distancias de retiro respecto a la carretera GI-3631.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ninguna objeción jurídica al informe técnico precedente en relación a la distancia de los edificios Aranburune y Tonkola respecto del bordillo previsto.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 20**

**Nº REGISTRO** : 943  
**NOMBRE** : EDURNE FERRADANES IRIARTE.  
**ÁREA** : Iturriotz ITU-2B/ITU 2C.  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Solicita que se aumente "al máximo" la distancia prevista entre la nueva edificación y el bordillo de la acera frente a Aramburene (edificio de su propiedad) y Tonkolo, alegando que mejoraría las condiciones de luminosidad de la calle Bidesarra, en la ordenación prevista en ITU2B y ITU 2C.

La ordenación expresada en la ficha urbanística se considera orientativa dejando su carácter vinculantes tanto la ordenación, la zonificación como la parcelación al planeamiento de desarrollo que deberá contener los criterios fundamentales de la urbanización y dotaciones derivados del cumplimiento de la Ley 2/2006 además de las distancias de retiro respecto a la carretera GI-3631.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ninguna objeción jurídica que realizar al informe técnico en relación al giro propuesto para del edificio Marotene.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 21

**Nº REGISTRO** : 945  
**NOMBRE** : MIKEL IDIAZABAL (EAJ-ANV).  
**ÁREA** : ELI-6A/UGA-1A/ERG-1/ ERG-1B/ ERG-1C/ KARRIKA/ BIDEGORRIS/  
APARCABICIS/ SERVICIOS URBANOS.  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Referente a ELI-6A, el PGOU ratifica el modelo territorial expuesto ya en la Revisión Parcial de las NN.SS.P./2009, en la que ya se describía, un perfil "máximo" de PB+5+BC y el carácter intensivo de la calificación residencial. Dado que la ordenación, no es vinculante, el Plan Parcial es la figura de Planeamiento más adecuada para tener en cuenta el mejor encaje en el entorno de la edificabilidad prevista en el PGOU.

Con respecto a UGA-1A, también señala la necesidad de rebajar una planta en el perfil edificatorio, opción esta que al igual que en Elizalde proviene de la Revisión Parcial de 2009, con la salvedad que el Plan Especial de Reforma Urbana ya ha sido aprobado definitivamente, con lo que en cualquier caso procedería la modificación del PERU, a los efectos del perfil edificatorio.

En cuanto a las previsiones en Ergoien, también la ordenación se remite al planeamiento de desarrollo, que será el documento adecuado para ajustar los anchos de los viales citados en la alegación, así como incorporar junto al informe de policía municipal la adecuación de las direcciones de tráfico. El ensanchamiento del puente próximo al restaurante Olaizola, supone una afección de un Sistema General de Comunicación de competencia Foral.

Sin embargo, en cuanto a Karrika, el PGOU sí da una alternativa a la salida del barrio, pero a través de la recuperación y mejora de los caminos públicos, a través del Suelo No Urbanizable con comunicación a Altzibar y Ergoien. La resolución de la mejora del cruce, corresponde a un proyecto de urbanización de obras complementarias muy preciso en ese punto, con coordinación con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por otro lado, sugiere la conversión de algunos bidegorris en paseos peatonales, con el objeto de reducir las inversiones, y alerta de las pendientes excesivas en algunos casos, proponiendo uno nuevo Ugaldetxo-Zerradi-Iturriotz.

Téngase en cuenta que el PGOU define una red básica de bidegorris, de carácter orientativo que podrá y deberá adecuarse y ampliarse o reducirse, en función, en su caso, de los proyectos pertinentes.

Además de coincidir, con respecto a los criterios generales establecidos para los servicios urbanos, referente a la dotación de equipamientos, Urkabe Baita y Arizmendi y su

ampliación, son considerados como equipamientos municipales, además de los que se obtienen de la cesión de ELI-6, previstos para ambulatorio, Kultur-etxe y otros. El PERU de Ugaldetxo prevé un frontón en su ordenación justo donde se sitúan las actuales escuelas y la intensidad del uso del campo de fútbol pasa por la sustitución del campo de fútbol de hierba natural por hierba artificial prevista en la viabilidad económica de la hacienda municipal en el escenario del PGOU.

Por último, tanto Inviker en Iturriotz como la cantera de Ugaldetxo, no son dotación de equipamientos y se encuentran en situación de "disconformes" al amparo del artículo 110 de la Ley 2/2006, no programándose en el actual escenario su traslado.

### **INFORME JURÍDICO:**

No encontramos aspecto jurídico alguno que aportar respecto a lo ya señalado en el informe técnico precedente. A modo de aclaración, las situaciones de disconformidad con el planeamiento urbanístico (artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo) difieren de las de "fuera de ordenación" en el hecho de que el mencionado planeamiento no prevé su desaparición (o su traslado) en un plazo determinado como ocurre en los supuestos citados de Inviker y de la cantera de Ugaldetxo. Ésta situación de "disconformes" les ofrece la posibilidad de actuaciones de rehabilitación e incluso de consolidación que no podrían realizarse en los supuestos de fuera de ordenación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar parcialmente la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 22**

**Nº REGISTRO** : 951.  
**NOMBRE** : CONSTRUCCIONES MITXELENA Y LECUONA SUCESORES S.L.  
**ÁREA** : ALTZIBAR (Aldapa Bekoa-Urkabe Alde).  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Sobre la propuesta de la alegación en base a la transformación de un actual suelo no urbanizable de 2.172 m<sup>2</sup> en residencial baja densidad (4 viviendas adosadas) con cesiones de suelo junto al bidegorri, a pesar de poder tener cierto interés en cuanto a dichas cesiones, se debe decir que ocupa una franja de suelo no urbanizable con capacidad agropecuaria de alto valor estratégico.

La propuesta afecta a las delimitaciones y clasificaciones de suelo establecidas ya en las NN.SS.P de 2007 y Revisión Parcial (2009) y excede al Modelo planteado en este escenario del PGOU.

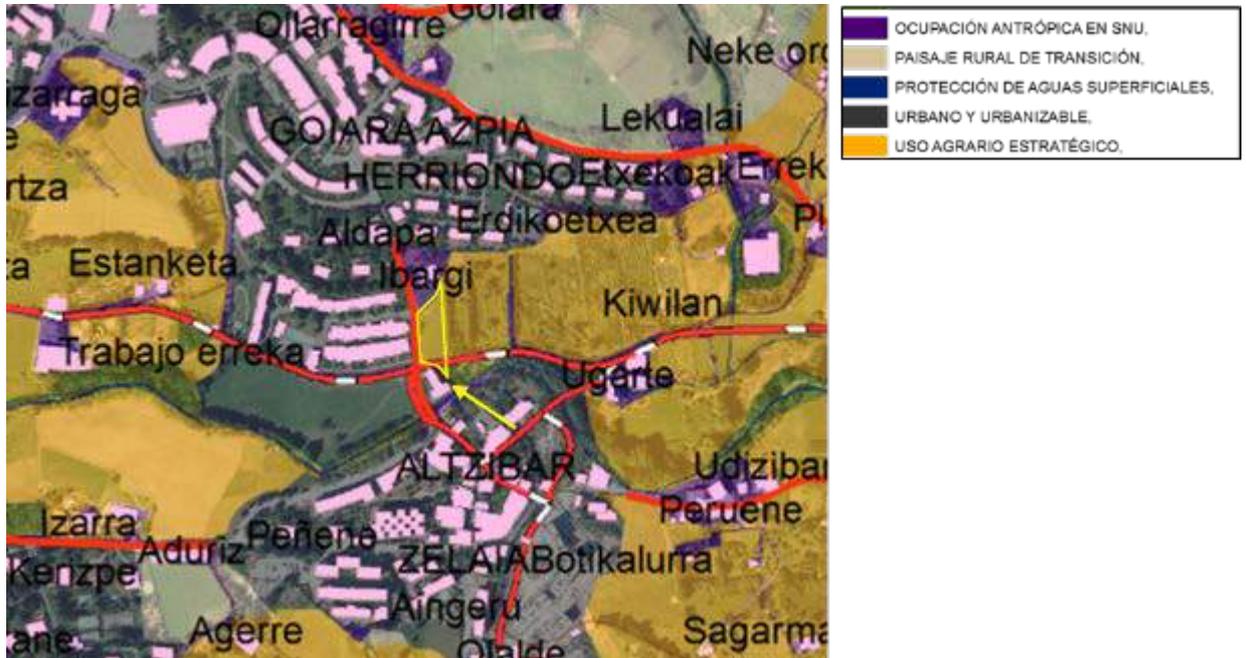
### **INFORME JURÍDICO:**

Efectivamente, la solicitud de reclasificación y recalificación a residencial de este suelo no urbanizable considerado como tal en las Normas Subsidiarias Municipales de 19 de abril de 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo) y en la Revisión Parcial aprobada el 28 de octubre de 2009 (B.O.G. número 210 de 5 de noviembre) no puede ser aceptada al exceder de las tramas urbanas y urbanizables acogidas en el modelo de esta Revisión del Plan General.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

La presente alegación se refiere a una finca localizada en el cruce entre el bidegorri y la carretera que une Elizalde con Alzibar, teniendo enfrente el complejo Aldapa Bekoa y por otro lado el edificio de viviendas Urkabe Alde. Según los alegantes la parcela tiene una orientación claramente residencial.

La clasificación de esta parcela en el PGOU es zona agroganadera y de campiña-uso agrario estratégico. En esta categoría, se integran tanto los suelos con mayores capacidades agrológicas como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña entre los que se incluyen, en atención a su alta productividad, Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales profundos en pendientes inferiores al 12%.



El presente PGOU recoge las áreas así definidas y categorizadas en el PTS agroforestal, por lo que queda justificada su calificación de suelo no urbanizable en un municipio como el de OIartzun, el cual posee una clara vocacionalidad agraria, no viéndose procedente ni conforme a los objetivos de este Plan General la recalificación y ocupación de este tipo de terrenos. La proximidad a complejos residenciales no confiere al terreno la condición de suelo urbano o urbanizable y es objetivo del PGOU el mantenimiento y protección de los suelos agrícolas del municipio como así lo determina el planeamiento superior, las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco así como la política Agraria y Alimentaria Vasca, la cual incide en la defensa del suelo agrario.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 23

**Nº REGISTRO** : 953  
**NOMBRE** : NATIVIDAD ERAUSKIN ETXENIKE.  
**ÁREA** :  
**FECHA** :

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

Referida al Caserío Arpidene (ERGOIEN) que se dice que cinco viviendas y 81 hectáreas de parcelas vinculadas. El artículo 115 del proyecto de Plan General ya prevé las posibilidades edificatorias de caseríos existentes. El convenio que plantea es una cuestión ajena al Plan General y al presente trámite de alegaciones.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 24**

**Nº REGISTRO** : 954  
**NOMBRE** : JUAN MARIA ARRUTI BELOKI.  
**ÁREA** : Suelo No Urbanizable.  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Se refiere a la alegación al uso público como parque Skate&BMX, de una finca de su propiedad conocida como Azalene, situada entre el bidegorri y el río Oiartzun, a la altura de los campos de fútbol de Ugaldetxo, uso público derivado de unas conversaciones entre el alegante y el Ayuntamiento, sin haberse concretado en ningún documento, acuerdo, convenio o similar.

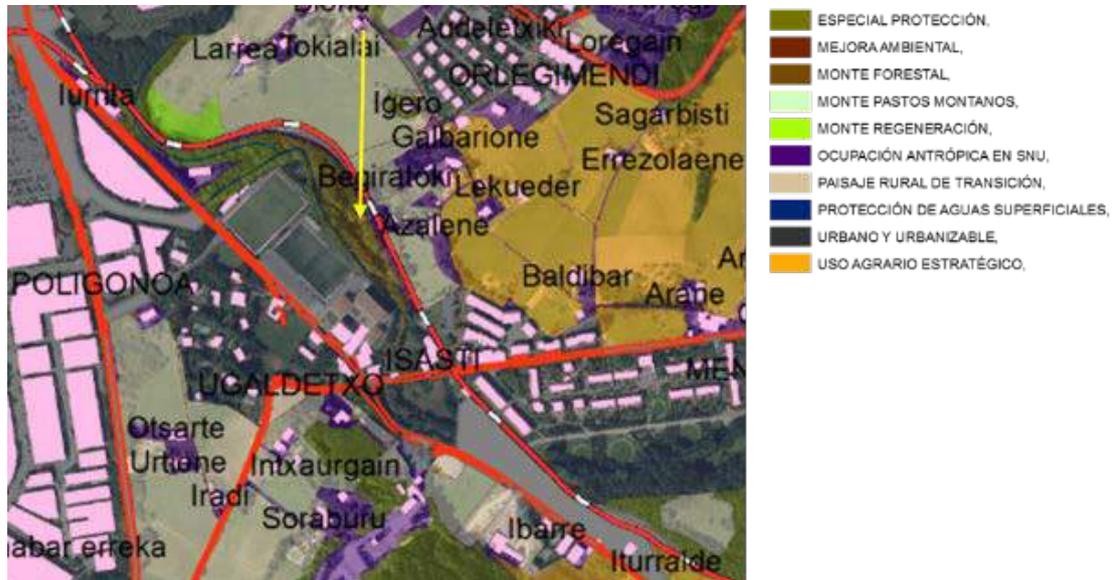
Parece oportuno legalizar la situación actual desde el urbanismo pudiendo calificarse como zona deportiva (SG) conectada al bidegorri y campos de fútbol manteniendo el arbolado de ribera de río y observando la expropiación (o acuerdo sustitutorio) como sistema de actuación.

### **INFORME JURÍDICO:**

La parte utilizada desde hace tiempo como pista deportiva abierta al público en general (SKATE-BMX) y su aceptación general denota la causa de interés público necesaria para regularizar la situación dando satisfacción a la alegante en cuanto a su calificación como sistema general y a su obtención (artículo 186 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) a través del procedimiento de expropiación forzosa tal y como se apunta ya en el precedente informe técnico.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

La parcela propiedad del alegante situada en el barrio de Ugaldetxo, se encuentra calificada como suelo no urbanizable clasificado como monte forestal, dado que se caracteriza por la presencia de plantaciones forestales y cuya vocacionalidad es el mantenimiento de estas formaciones arbóreas, tanto por su ubicación, en la ribera del Oiartzun como por la protección ante los posibles riesgos de inundación.



Según la regulación de usos establecida para este tipo de categorías, los usos recreativos se admiten sometidos a estudio de impacto ambiental.

### CONCLUSIONES:

Estimar la alegación manteniendo el uso recreativo sin que ello suponga la afectación de los valores naturales del ámbito y sometido al procedimiento de evaluación ambiental pertinente.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 25**

**Nº REGISTRO** : 956  
**NOMBRE** : JOSE MARI ARAMBURU ORMAZABAL.  
**ÁREA** : Ugaldetxo.  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Referente a la solicitud de clasificación como urbano residencial (1.600 m<sup>2</sup> (t) y 8 viviendas), un suelo no urbanizable junto a Txipito e Intxaurmendi, y sin establecer ninguna propuesta de cesiones que propicie el interés general, el bien común, decir que afecta a la delimitación de suelo urbano ya establecida en las NN.SS.P./2007 y en la Revisión Parcial/2009, excediendo al Modelo Territorial planteado para el escenario de este PGOU.

### **INFORME JURÍDICO:**

Afecta efectivamente a la clasificación de suelo según la delimitación incluida en las Normas Subsidiarias Municipales de 19 de abril de 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo) y en la Revisión Parcial aprobada el 28 de octubre de 2009 (B.O.G. número 210 de 5 de noviembre). Es un suelo no urbanizable que, por lo tanto, no reúne las condiciones precisas para su reclasificación según el planeamiento y la legalidad vigente (artículo 13 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

El área objeto de la presente alegación se encuentra calificado en el presente PGOU como Suelo No Urbanizable, clasificado como Agroganadera y Campiña –Paisaje Rural de Transición.



- ESPECIAL PROTECCIÓN,
- MEJORA AMBIENTAL,
- MONTE FORESTAL,
- MONTE PASTOS MONTANOS,
- MONTE REGENERACIÓN,
- OCUPACIÓN ANTRÓPICA EN SNU,
- PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN,
- PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES,
- URBANO Y URBANIZABLE,
- USO AGRARIO ESTRATÉGICO.

Según el PTS Agroforestal se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que las de uso agrario estratégico o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos. En estas zonas se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

Desde este PGOU no se incentiva la recalificación de terrenos agrarios, a suelos urbanos residenciales, respetando los criterios establecidos por la planificación superior y en aras de un desarrollo urbano que prime la ocupación de suelos ya antropizados sobre los suelos con valores naturales, tanto agrarios como por su interés para su conservación.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 26**

**Nº REGISTRO** : 957  
**NOMBRE** : BENITO ELICEGI Y OTROS.  
**ÁREA** : Ugaldetxo (UGA1+UGA2).  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Propone la clasificación como suelo urbano residencial el suelo no urbanizable existente entre UGA 1 y UGA 2 (o Ibarre).

La delimitación y clasificación del suelo urbano en Ugaldetxo, ni es ilógica ni es arbitraria pues este PGOU se remite a recoger las clasificaciones y delimitaciones del suelo urbano de las NNSSP/2007 y Revisión Parcial/2009. La propuesta de la alegación, como suelo urbanizable sería interesante en un escenario posterior y tras él la gestión, desarrollo y ejecución de UGA 1 sobre todo, con la rotonda y el nuevo puente ya ejecutados.

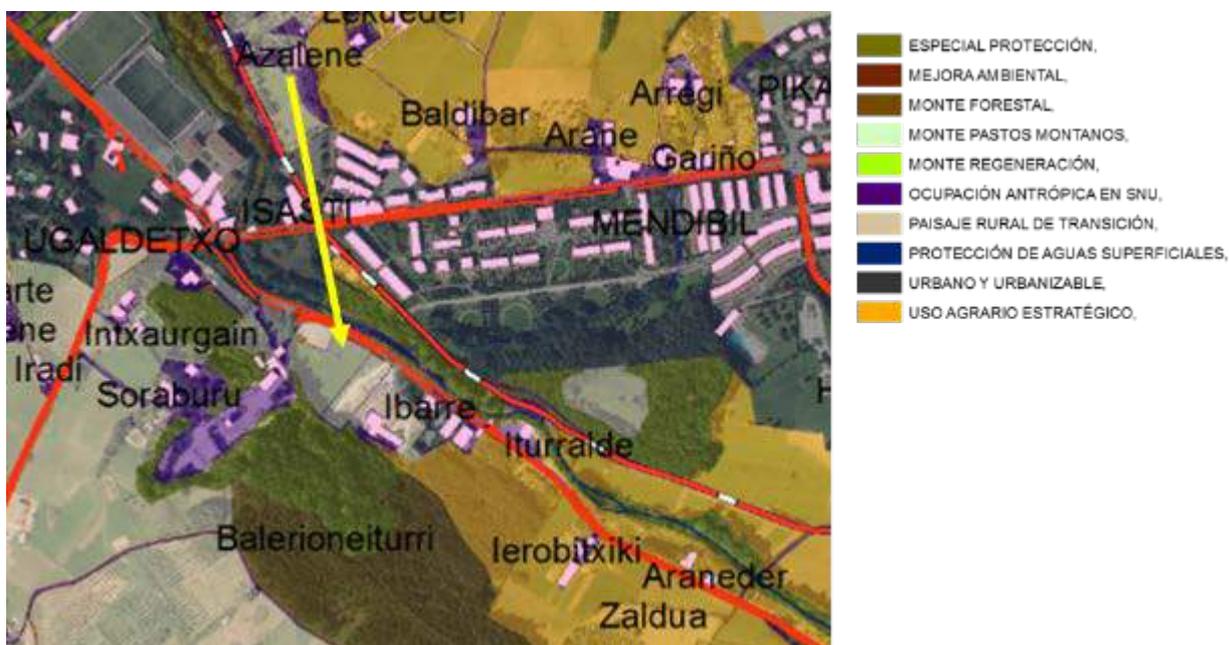
Solo entonces tendría sentido programar la unión de Ibarre, con la trama urbana del barrio de Ugaldetxo.

### **INFORME JURÍDICO:**

Nos encontramos con un suelo no urbanizable en cuya inmediación hay una serrería e incluso una cantera que precisarían, en su caso, de una actuación conjunta. No obstante, los suelos planteados en la alegación carecen de los servicios esenciales para su consideración como suelo urbanos (artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) manteniendo, según lo expuesto, su naturaleza y clasificación de suelo no urbanizable. Una vez se gestione completamente UGA 1 podrá disponerse de una estructura viaria (rotonda y puente) que permitiría vislumbrar una nueva ordenación siempre con la perspectiva de recuperación de los ya ocupados por las citadas instalaciones.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

El área objeto de la alegación se encuentra calificada en el PGOU como Suelo No Urbanizable en la categoría Agroganadera y Campiña – Paisaje Rural de Transición, e incluso por su ubicación y tipo de suelos (aluviales clase agraria II con pendientes inferiores al 5%) podría considerarse Agrario Estratégico.



Según el PTS Agroforestal se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que las de uso agrario estratégico o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agrogranaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos. En estas zonas se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

Desde este PGOU no se incentiva la recalificación de terrenos agrarios, a suelos urbanos residenciales, respetando los criterios establecidos por el planeamiento superior y en aras de un desarrollo urbano que prime la ocupación de suelos ya antropizados sobre los suelos con valores naturales, tanto agrarios como por su interés para su conservación.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 27

**Nº REGISTRO** : 965  
**NOMBRE** : VIVEROS IRAETA S.A.  
**ÁREA** : Karrika (KAR-1A).  
**FECHA** : 26 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Interesa al alegante el replanteamiento de la cuantía y el diseño de los nuevos aprovechamientos urbanísticos y que éstos no se vinculen al mantenimiento de la edificación actual sino que se desarrollen también en edificaciones de nueva planta, incrementando los aprovechamientos urbanísticos programados y minorando los costos de urbanización con un trazado alternativo al bidegorri que no afecte a la ribera y arbolado del río, así como se libere al desarrollo residencial de la obtención de un local para uso dotacional del barrio.

De la propia documentación gráfica y fotográfica presentada por el alegante, parece posible el trazado del bidegorri y/o paseo peatonal tal y como está previsto en el PGOU, sin necesidad de afectar ni a la ribera ni al arbolado en unos terrenos cuya propiedad nos remitimos al expediente municipal.

De la misma manera no se observa fundamentos para eliminar la obtención del local de uso y dominio público con acceso independiente desde el bidegorri, dado que el Ayuntamiento compartiría los gastos comunes del mantenimiento de la edificación en régimen de copropietario.

Referente a la estructura parcelaria, la reparcelación económica sí parece de complicada gestión, al ser uno de los propietarios afectados ajeno a la propiedad del edificio que se consolida físicamente y al que se le asigna el cambio de clasificación y calificación de suelo y nuevo aprovechamiento en contraprestación de los deberes y cargas que aportan al interés público.

En el caso de dificultad de gestión se intervendrá en la otra propiedad del suelo no urbanizable, con la expropiación de los terrenos necesarios para el trazado del sistema general de la red básica de comunicaciones, bidegorri Karrika-Altzibar.

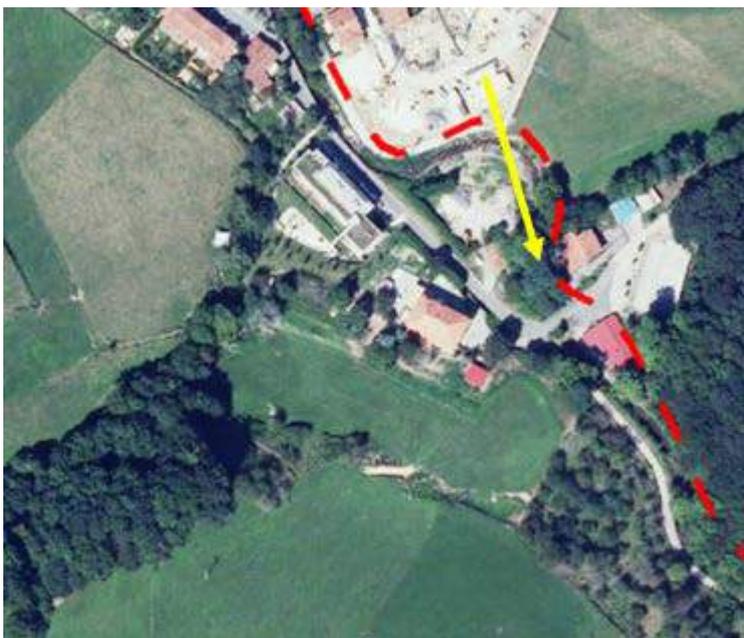
### INFORME JURÍDICO:

Esta actuación (KAR-1-A) ya se planteaba, en términos similares, en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de 19 de abril de 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo) – ficha urbanística A.I.U. KAR-1 H.I.A KARRIKA-. Se trata de una edificación otrora dedicada a la actividad de angulera (ubicada sobre el margen del río) y actualmente en desuso que, caso de derribarse, no posibilitaría nueva edificación de sustitución precisamente por hallarse afectada por la protección del cauce. Los terrenos precisos para la realización del bidegorri,

por otra parte, podrían calificarse de sistema general y obtenerse por expropiación forzosa (artículo 186 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco), a salvo, naturalmente, de que ya fueran de hecho de la titularidad municipal aun pendiente de inscripción, por causa de una actuación urbanística precedente que se estima producida y que habrá de comprobarse en el momento de tal adquisición. El informe técnico que antecede plantea correctamente la cuestión a nuestro modo de ver, y al mismo nos remitimos en lo no expuesto en nuestro informe jurídico.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

En referencia a la afectación que la propuesta del trazado peatonal puede suponer sobre la vegetación de ribera de la regata Karrika, se recoge con interés las aportaciones del alegante, si bien cabe aclarar que la propuesta se trata de un itinerario peatonal y para bicicletas. Este itinerario no va a realizarse con asfaltado sino con aporte de tierras y compactación por lo que los impactos se verán minimizados. De todas maneras, y en consonancia con lo expuesto en la alegación, desde este PGOU se considera importante la protección de la vegetación riparia del arroyo Karrika por lo que se incorporará como condicionante a la ordenación del ámbito el respeto de la misma.



Esta imagen recoge el trazado peatonal propuesto por el PGOU (rojo discontinuo) e indica con una flecha la vegetación riparia que debe ser respetada, la cual en la zonificación pormenorizada del ámbito se recoge como zona verde.

### CONCLUSIONES:

Estimar parcialmente la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 28

---

**Nº REGISTRO** : 966  
**NOMBRE** : EMILIO JOSÉ ARBELAIZ ARRATIBEL.  
**ÁREA** :  
**FECHA** :

### INFORME TÉCNICO:

No precisa.

### INFORME JURÍDICO:

Refiere a una finca ubicada dentro del A.I.U. UGA-1A que dispone ya de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, proponiendo que la misma pueda ser objeto de un proceso de ordenación y gestión separada e independiente del resto, lo que carece de base jurídica alguna que aconseje su estimación. Se propone su desestimación por lo tanto.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

No precisa.

### CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 29

**Nº REGISTRO** : 967  
**NOMBRE** : Benito Elicegui Zapirain  
**ÁREA** : Errekatxoko –UGALDETXO-  
**FECHA** : Registro de entrada de 27 de marzo de 2014

### INFORME TÉCNICO:

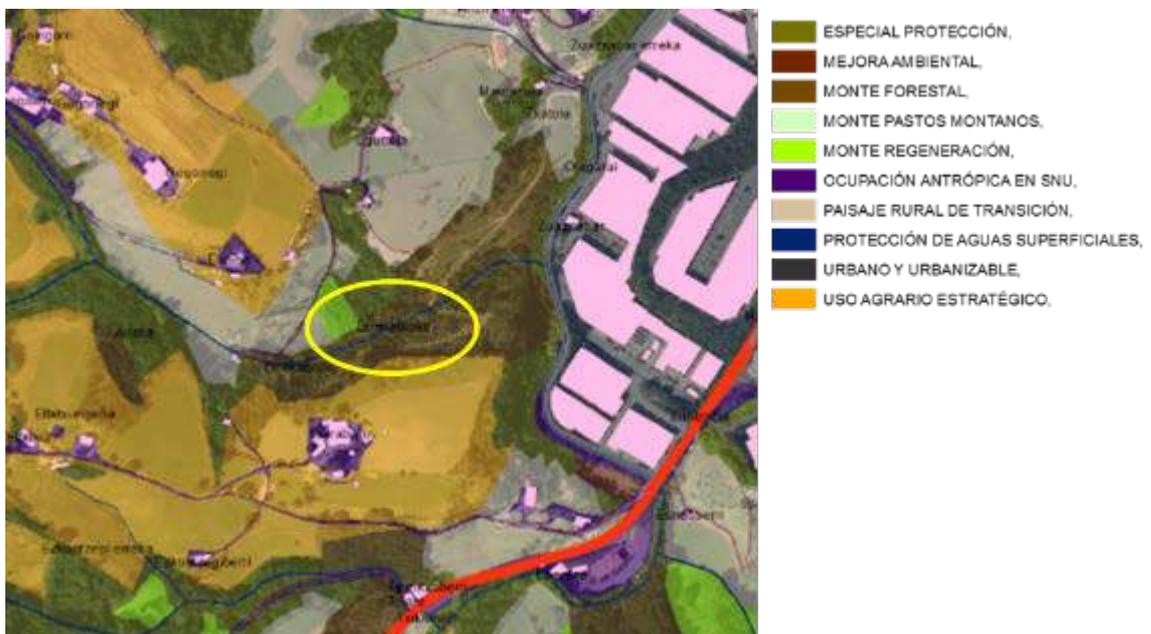
No precisa.

### INFORME JURÍDICO:

Pide la autorización de un uso de relleno de tierras y rocas en el terreno denominado "errekatxoko" (no urbanizable) lo que constituye una cuestión ajena al presente trámite de alegaciones sin perjuicio de que se trata de un uso incompatible con la calificación.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

La zona objeto de la alegación, se encuentra calificada en el PGOU como Suelo No Urbanizable, en la categoría de Monte-Forestal.



Se trata de aquellas áreas que aun pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal. Incluye aquellas zonas que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. En este caso y en lo que a rellenos naturales se refiere, deberá aportarse una mayor información, así como el mencionado informe favorable de la Agencia Vasca del Agua y de los Servicios Técnicos de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco.

La ejecución, modificación o ampliación de un relleno en la CAPV viene desarrollada en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero en el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y por el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. La ejecución de un relleno de tierras y rocas requiere licencia administrativa del ayuntamiento en el que se ubique.

Los pasos a seguir para obtener la licencia administrativa para la ejecución modificación o ampliación de un relleno según el régimen de autorización de rellenos del Decreto 112/2012 son los siguientes:

- 1.- El promotor debe solicitar informe a URA y a la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental.
- 2.- URA y la Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental deben emitir sus informes.

Los informes son preceptivos y vinculantes

Plazo de emisión: 2 meses.

El promotor debe presentar ante la autoridad competente (ayuntamiento, diputación o el Gobierno Vasco según proceda) la solicitud de autorización junto con:

- El proyecto de relleno
- Los informes de URA y la Dirección de Medio Natural y Planificación ambiental

A la vista de lo expuesto, el Ayuntamiento podrá otorgar la licencia de relleno una vez disponga del informes favorables correspondientes y el proyecto de relleno.

Es filosofía del PGOU la no afectación de manchas forestales, por lo que el uso propuesto en la alegación es contrario a las determinaciones del planeamiento.

Por otra parte el Plan Territorial Sectorial Agroforestal recoge en su matriz de usos, la consideración de las escombreras y vertederos sobre la categoría de "Monte Forestal" como un uso Prohibido, no deseable, solo admisible avalado por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo, supuestos que en este caso no se dan.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 30**

**Nº REGISTRO** : 968  
**NOMBRE** : IRARBE S.L.  
**ÁREA** : Iturriotz.  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Indica el alegante la incidencia de la nueva ordenación en Iturriotz (ITU-2A, ITU-2B, ITU-2C) sobre el proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado, en base a los Convenios Urbanísticos firmados de fecha 26/01/2006 y 16/01/2007 proponiendo que se forme una Unidad de Actuación independiente del resto y se edifiquen sobre ella los nuevos aprovechamientos previstos y/o con carácter subsidiario se plantee la delimitación del ámbito en dos subparcelas y no en tres siendo una de ellas la parcela resultante "A" del Proyecto de Reparcelación que se consolidaría en sus actuales condiciones y en cualquier caso estiman necesario un nuevo Convenio Urbanístico a firmar antes de la aprobación provisional, para que las determinaciones del ámbito se recojan en la ficha urbanística que se someta a aprobación definitiva.

La incorporación de nuevos suelos y edificabilidades, en clave de ordenación, en un ámbito reparcelado y con licencia urbanística concedida a un bloque y no ejecutado por razones de todos conocida, deber propiciar un reajuste en la delimitación de las parcelas para que se puedan repartir equilibradamente los costes ya ejecutados de unas cargas de urbanización definidos anteriormente.

El ajuste de estas determinaciones y su introducción consensuada en el documento refundido para la aprobación provisional parece adecuado por lo que se propone el reestudio de la ficha urbanística de ITU-2.

### **INFORME JURÍDICO:**

La U.E. 22-1 "Soroalde" en ITURRIOTZ ya fue efectivamente objeto de ejecución y gestión (hasta la aprobación definitiva de la reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad lo que se reconoce sin mayores dificultades y se respeta máxime teniendo en cuenta que sólo se halla parcialmente edificado y que penden aun de cumplirse cargas urbanísticas relevantes (especialmente en lo concerniente a la parcela A). Del mismo modo, habrá de prestarse atención a los coeficientes de ponderación y a la adjudicación de viviendas libres y viviendas de protección pública.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 31**

**Nº REGISTRO** : 969  
**NOMBRE** : HIGINIO IRAGORRI.  
**ÁREA** : Elizalde. ELI-3F.  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Referente a la ubicación definitiva de la nueva edificación programada en la parcela 3F de ELI3 (Elizalde) del PGOU de Oiartzun, así como la resolución de las posibilidades de acceso y salida de vehículos, en clave de la situación actual, que solicita el alegante, el equipo redactor remite las soluciones definitivas de ambos a los proyectos de desarrollo, esto es, el Estudio de Detalle en el caso del emplazamiento definitivo de la nueva edificación prevista y en el proyecto de reforma del trazado del vial, en coordinación con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el caso de las conexiones de las parcelas existentes.

### **INFORME JURÍDICO:**

Eli-3 H.I.U. ELIZALDE MENDEBALDEA. ELI-3F con previsión de dos edificaciones unifamiliares o una bifamiliar. A su entender, la mencionada edificabilidad se ubica entre la vivienda existente (Txori Etxea) y el aparcamiento actual lo que complicará la accesibilidad. Además, la nueva construcción se acercaría excesivamente a su edificación actual. Pide que la edificabilidad prevista se ubique de otra manera lo que podría realizarse a través de la figura de un Estudio de Detalle. Además, se prevé una especie de isleta en la avenida Yon Oñatibia obligando a que la salida y entrada de los vehículos se realice en un único sentido. Pide que se mantenga tal y como funciona en la actualidad (entrada y salida en los dos sentidos).

Desde un punto de vista jurídico nada cabe aducir, aportar ni objetar sobre el particular. El Estudio de Detalle sí puede constituir una figura adecuada para la finalidad planteada (artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 32

**Nº REGISTRO** : 970  
**NOMBRE** : JESUS MARIA CINCUNEGUI ELUSTONDO.  
**ÁREA** :  
**FECHA** :

### **INFORME TÉCNICO:**

Se remite a estudios y proyectos más pormenorizados y/o de detalle.

### **INFORME JURÍDICO:**

Plantea una cuestión de acceso viario a Villa María, propia de un análisis técnico sin que hallemos, en la misma, cuestión jurídica alguna que podamos aportar.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 33

**Nº REGISTRO** : 971  
**NOMBRE** : JUNCAL GALARZA.  
**ÁREA** : Elizalde. Casa Txoko-Txiki (ELI 3G).  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Antecedentes: ver sugerencia nº 5 al Avance de fecha 11/06/2013, en el que se solicitaba una edificabilidad urbanística, a una parcela privada en suelo urbano residencial rodeada de parcelas con edificaciones consolidadas, en un suelo urbano residencial de baja densidad.

El PGOU ha reconocido la petición y ha asignado el derecho a la edificabilidad, en los términos del ámbito urbanístico del entorno, y también las cargas y cesiones asignadas por la Ley 2/2006 a un suelo urbano no consolidado, con criterios de ordenación (accesos, paseos peatonales y parque).

La alegación alude a la excesiva carga de urbanización asignada, a la comparecencia de otros propietarios en el ámbito definido, a la mejor conexión tal y como se utiliza hasta ahora (hasta la casa Beiner y lateralmente a Urkabe bidea) y la afección al terreno de la casa Txoko Txiki por el diseño de la conexión desde la Avenida Jon Oñatibia, proponiendo una ordenación alternativa.

Los proyectos de desarrollo, definirán y ajustarán las soluciones definitivas a una mejor escala y la solución de la conexión con la avenida Ion Oñatibia se diseñará en coordinación con el Departamento de Carreteras de la D.F. de Gipuzkoa. No obstante, es intención del PGOU actuar con criterios que aporten soluciones y satisfacciones al interés público, además de resolver carencias funcionales y estructurales en un ámbito como Elizalde Mendebaldea, cuyo desarrollo en el tiempo se ha resuelto desde la licencia directa sin clara vocación de ordenación de ciudad. Las últimas posibilidades abiertas en Mosa, Txoko-Txiki y Urkabe baita, posibilitan actuar parcialmente en la Red viaria, mejorar las conexiones y accesos y generar zonas verdes públicas que palien el déficit del ámbito. En cuanto a las dotaciones que establece la Ley 2/2006, se entienden como mínimas y se establecerán según criterios de ordenación.

En ese sentido el equipo redactor reestudiará ELI-3G, bajo las premisas expuestas.

### INFORME JURÍDICO:

ELI-3G. (Actuación de Dotación) que contempla la edificabilidad (1000 m<sup>2</sup>t) planteada por estos señores en el trámite de sugerencias pero que, en su opinión, viene acompañada de unas cargas desproporcionadas a su modo de ver que hacen inviable la operación. Pretenden como solución limitar el área a una parcela estableciendo unas cargas que consideran acordes con su gestión.

Desde un punto de vista jurídico, la viabilidad de la propuesta ya ha sido considerada en el proyecto de aprobación inicial por lo que no hallamos en el mismo contravención alguna de la legalidad aplicable. Proponemos, por ello, salvo mejor criterio técnico, que se desestime la alegación.

#### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

#### **CONCLUSIONES:**

Estimar/Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 34**

**Nº REGISTRO** : 972  
**NOMBRE** : JOSEBA ERREKALDE Y OTROS.  
**ÁREA** : Ugaldetxo (Garro, Matteo, Txukune): UGA-1.  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Indican que las casas citadas de Garro, Matteo y Txukune, como originarias de Ugaldetxo, al estar situadas junto al río Oiartzun, sufren de vez en cuando las crecidas del río, solicitando que se tomen las medidas oportunas desde el PGOU.

El PGOU consolida la ordenación prevista en la Revisión Parcial de las NN.SS.P./2009 en UGA-1, hoy día con el Plan Especial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado.

En dichos documentos, se establece como objetivo urbanístico y carga de urbanización la desaparición de los rellenos sobre la terraza natural fluvial y la realización de un parque fluvial sobre dicha terraza, con lo que la abertura del cauce del río volverá a su estado anterior.

### **INFORME JURÍDICO:**

Casas GARRO, MATTEO y TXUKUNE del barrio de UGALDETXO. Plantean la cuestión de su periódica inundabilidad pidiendo la adopción de medidas. No hay cuestión de legalidad si bien parece razonable, sobre todo en fase de ejecución, que se tenga en cuenta esta situación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 35**

**Nº REGISTRO** : 973  
**NOMBRE** : IÑAKI AGIRRE CHURRUCA. NORTISA S.A.  
**ÁREA** : Lanbarren.  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

En calidad de propietario de la parcela "LA b. 200/1,A3-C" y la nave construida sobre dicha parcela, con uso predominante de "Industrial Especial (logística)" solicita ampliar el uso a "Industrial Común/General", para poder permitir todo tipo de usos industriales.

La especificidad del carácter inicial de Lanbarren, como espacio de actividades económicas de marcado carácter logístico, parece compatible ya desde la Revisión Parcial de las NNSSP/2009 con la ampliación en Lanbarren (LAN-3) con actividades económicas de carácter común.

El aspecto de la subcalificación de las actividades económicas corresponde más bien a la Ordenación pormenorizada, por lo que deberá ser el Plan Parcial quién acoja la ampliación del uso.

### **INFORME JURÍDICO:**

Señala que NORTISA S.A. es propietaria de una parcela industrial en el polígono de LANBARREN con calificación de "uso industrial especial (logística), y pide que se cambie tal calificación a la de "industrial común/general". Desde un punto de vista jurídico no hallamos cuestión jurídica que hayamos de informar al respecto.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 36

**Nº REGISTRO** : 974.  
**NOMBRE** : TOMAS PRIETO FERNÁNDEZ.  
**ÁREA** : Arragua (AIU-ARR-3) Villa María Luisa.  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Al pertenecer la parcela de Villa María Luisa y su actividad a los términos municipales de Erreterria y Oiartzun, la alegación presenta las fichas urbanísticas de ambos planes generales y hace un estudio paralelo de ambas edificabilidades tanto bajo rasante como sobre rasante.

Entre la edificabilidad del PGOU de Oiartzun ( $0,60 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ ) y el PGOU de Erreterria ( $1,88 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (su)}$ ) para un uso Terciario Comercial (prohibido expresamente el uso del sector secundario: industrial y reparación de vehículos, en Erreterria), resume en la siguiente conclusión:

	ERRETERRIA		OIARTZUN		
Sobre rasante	2.325,18 m <sup>2</sup> (t)	+	3.516,80 m <sup>2</sup> (t)	=	5.841,98 m <sup>2</sup> (t)
Bajo rasante	581,30 m <sup>2</sup> (t)	+	1.758,40 m <sup>2</sup> (t)	=	2.339,70 m <sup>2</sup> (t)
TOTAL	2.906,48 m <sup>2</sup> (t)	+	5.275,20 m <sup>2</sup> (t)	=	8.181,68 m <sup>2</sup> (t)

Con lo que propone para el PEOU conjunto de Erreterria y Oiartzun, para un uso comercial de perfil PS+PB, una edificabilidad máxima de  $8.181,68 \text{ m}^2 \text{ (t)}$  lo que supondría una edificabilidad conjunta de  $0,79 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$  y una ocupación máxima del 40%, es decir  $4.135,20 \text{ m}^2$ , con un perfil de PS+PB, para el conjunto de ambos municipios. Se considera lógica la propuesta.

En cualquier caso, se verificarán las edificabilidades y parámetros urbanísticos del Planeamiento General de Erreterria y se actuará conjuntamente con el mismo.

### INFORME JURÍDICO:

Límite con el municipio de Erreterria. Terrenos de VILLA M<sup>a</sup> LUISA. Este señor comparece, según afirma, como representante de la propiedad lo que no acredita por lo que procederá instarle su subsanación en el plazo de diez días conforme a lo previsto en el artículo 32 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Con la salvaguarda anterior, propone la consolidación de las edificaciones residenciales y la adición de un nuevo desarrollo para actividades económicas junto al peaje de la autopista, delimitando a tal efecto la subárea ARR-3A con la ficha que también propone. Asimismo, atrae los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento general de ERRENTERÍA respecto del Área 55 "VILLA MARIA LUISA", previendo un plan especial conjunto de ámbos municipios para una edificación comercial de 8.181,68 m<sup>2</sup>t.

Desde un punto de vista jurídico, en la información que aporta no hallamos referencia a tal planeamiento especial conjunto que, caso de que se plantease, exigiría la debida coherencia entre los dos planeamientos generales y, en su defecto, habría de articularse a través de un plan de compatibilización (artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) en cuanto afecte a determinaciones estructurales.

#### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

#### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 37**

**Nº REGISTRO** : 975.  
**NOMBRE** : JAVIER ISASA ANSORENA.  
**ÁREA** : Suelo No Urbanizable, C<sup>10</sup> Antziola (Gurutze bidea 15).  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Solicita la ampliación de la actividad de agroturismo (2012) con la ampliación de las plazas mediante la construcción de 4 cabañas de 40 m<sup>2</sup> cada una, haciendo un total de 160 m<sup>2</sup> de ocupación en planta, para poder alcanzar dicha ampliación hasta un total de 16 plazas, según respuesta de Turismo del Gobierno Vasco que indica en el escrito de alegación.

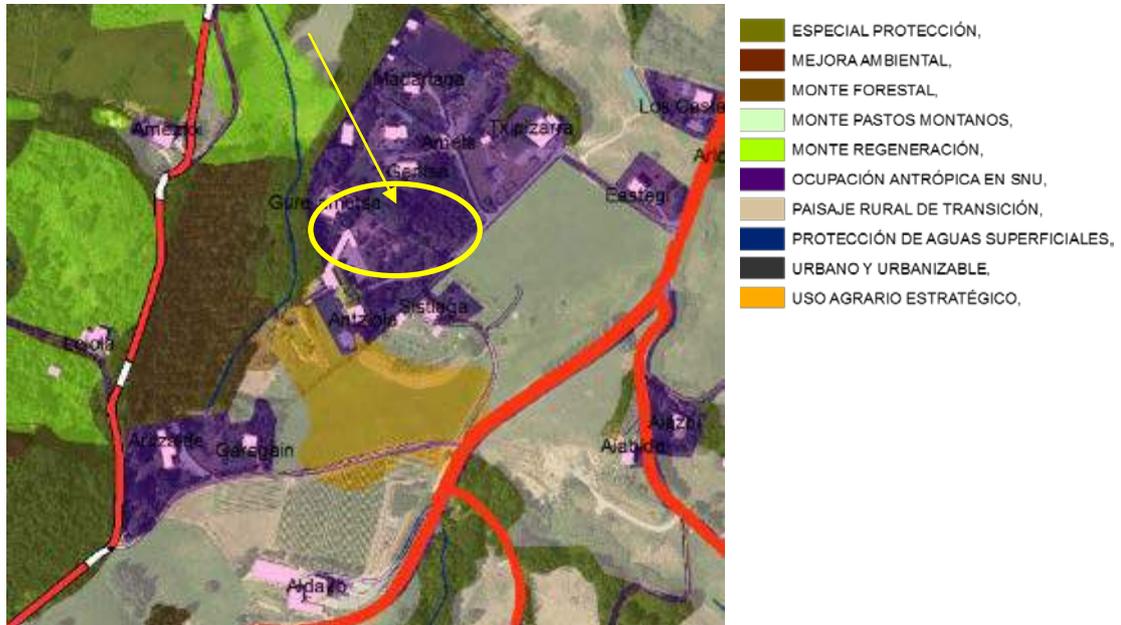
La utilización de cabañas a modo de bungalows en el suelo no urbanizable es más propio de los campings, que de la edificación rural o caserío, en cuanto al concepto de agroturismo o incluso hotel rural. Es decir, el criterio fundamental en estos casos es destinar también al uso hotelero, como uso secundario del uso básico de explotación agroganadera, en cuanto a generar una renta complementaria que ayude al mantenimiento de la sobranza del edificio matriz y en algunos casos se contempla la ampliación del mismo en ejercicio integral de arquitectura, es decir en integración cultural y paisajística, pero rara vez en diseminados como pretende el alegante que en caso de concesión supondría abrir una veda a implantaciones similares en otros agroturismos.

### **INFORME JURÍDICO:**

Plantea la posibilidad de ampliación del agroturismo ANZIOLA (con la construcción de cuatro cabañas). Ocupa un suelo clasificado como no urbanizable por lo que cualquier construcción precisará del previo cumplimiento de las condiciones legales previstas en los artículos 28 y 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Sólo son admisibles las viviendas ligadas o vinculadas a una explotación hortícola y ganadera en las condiciones legales impuestas, y de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial y que, en cada caso concreto además, sean declaradas de interés público por resolución de la Diputación Foral. No consta que se cumplan tales condiciones por lo que, desde un punto de vista jurídico, no podría accederse a lo solicitado.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

La zona objeto de la presente alegación se trata de un área calificada como suelo no urbanizable en la categoría Áreas de Ocupación Antrópica, por el presente PGOU.



Se trata de zonas que por su naturaleza, en lo que a la presión antrópica se refiere, no mantienen las características dominantes de ninguna de las categorías de ordenación definidas en el PGOU.

Pese a ello, y como se ha mencionado anteriormente, la utilización de cabañas a modo de bungalows en el suelo no urbanizable es más propio de los campings, es decir un uso recreativo intensivo, que de la edificación rural o caserío, en cuanto al concepto de agroturismo o incluso hotel rural. Es decir, el criterio fundamental en estos casos es destinar también al uso hotelero, como uso secundario del uso básico de explotación Agroganadera.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 38**

**Nº REGISTRO** : 976.  
**NOMBRE** : ALAITZ MENDIZABAL ZUBELDIA.  
**ÁREA** : Elizalde (AIU ELI-3).  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Alude el alegante a que la operación de Mosa incorpora en su delimitación un terreno que es de su propiedad estimado en 523 m<sup>2</sup>, que se refiere al camino de Urkabe bidea, del que aporta documentación justificativa. Expone que cedería dicha superficie, siempre y cuando se defina un subárea con una asignación de un incremento de 500 m<sup>2</sup> (t) y dos viviendas nuevas, en su actual parcela que ya dispone de edificación residencial consolidada.

El PGOU es claro para Elizalde Mendebaldea. Consolida la situación urbanística existente, culminando el escenario con actuación puntuales que aportan soluciones de interés público (aseos en la red viaria, paseos peatonales, conexiones funcionales, zonas verdes...) con criterios de ordenación, con independencia del parcelario.

Cualquier cuestión de propiedades y derechos y deberes, se resolverá en el proyecto de reparcelación.

### **INFORME JURÍDICO:**

Área AIU ELI -3 H.I.A. Plantea cuestión de titularidad de una parte del camino Urkabe Bidea que considera de la propiedad del edificio ATERPE ETXEA, pidiendo además un incremento de edificabilidad residencial en la parcela de su propiedad (URKABE BIDEA 1). Sin perjuicio de la reconsideración que los técnicos del equipo redactor plantean respecto de todo el área (incluyendo los edificios de Mosa, Txoko Txiki y Beiner Enea), lo que podría resolver también la cuestión de la titularidad de la parte del camino señalada, no encontramos motivo jurídico alguno para la estimación de la alegación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 39

**Nº REGISTRO** : 977  
**NOMBRE** : JAVIER TELLERIA ELORZ (ALTZIBAR 10 S.L.)  
**AREA** : ALTZIBAR (ALT-3)  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Propone la recuperación de la propuesta de 2007, en Altzibar, en torno a la variante proyectada para el barrio, sin más especificidades más que una propuesta gráfica de ordenación. En la alegación no se especifica, aspectos fundamentales como la clasificación y calificación del suelo, ni datos de superficies de parcela, ni edificabilidades, número de viviendas, etc...que pudieran suponer una viabilidad jurídica, urbanística y económica.

En cualquier caso, la propuesta excede a las pretensiones de un Modelo Territorial claramente definido en el documento y a la "planificación-control" como elemento gradual del desarrollo urbanístico municipal en clave de sostenibilidad en el espacio y en el tiempo. Tras la Sentencia desclasificatoria en ALT-3, el Avance situó el desarrollo de Altzibar con la desactivación de la variante y lógicamente las expectativas urbanísticas necesarias en torno a la ejecución de la misma resolviendo la funcionalidad de este ámbito del barrio en torno a las dos rotondas exteriores con lo que en el escenario previsto en este P.G.O.U., ajustado a la realidad económica y demanda social e interés general, no tiene cabida la alegación presentada.

### INFORME JURÍDICO:

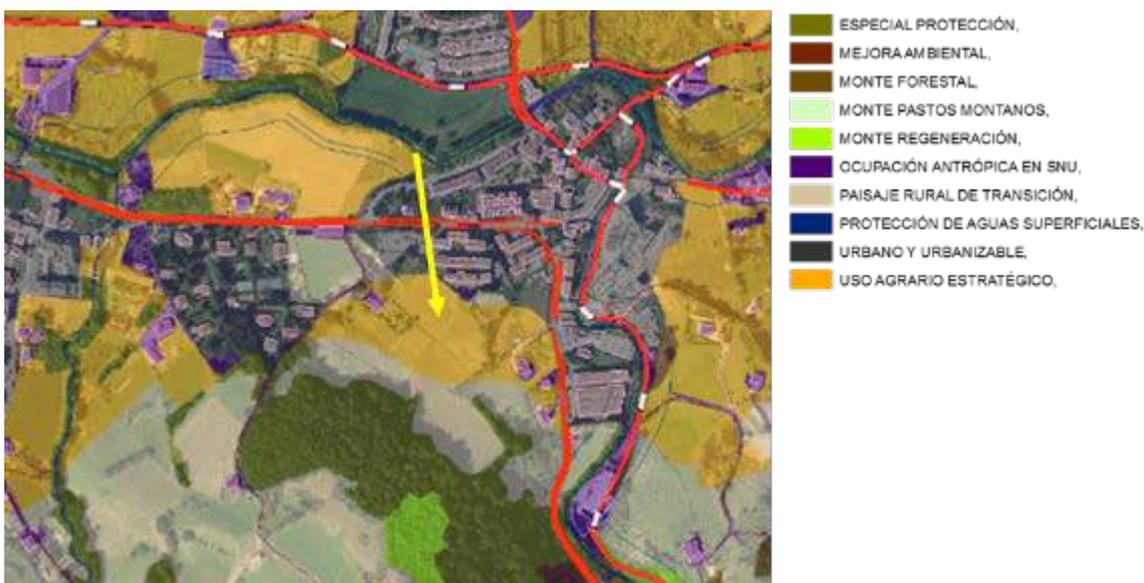
La sentencia anulatoria referida data de 20 de septiembre de 2011 (firme) de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (RCA 1173/2008). Por lo demás, nada que aportar ni objetar desde un punto de vista jurídico a lo ya indicado en el precedente informe técnico.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

La presente alegación propone un nuevo desarrollo en el barrio de Altzibar en una zona actualmente calificada como Suelo No Urbanizable, y clasificada agrogranadera y campiña de uso agrario estratégico. En esta categoría, se integran tanto los suelos con mayores capacidades agrológicas como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agrogranaderos y de

campiña entre los que se incluyen, en atención a su alta productividad, Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales profundos en pendientes inferiores al 12%.

El presente PGOU recoge las áreas así definidas y categorizadas en el PTS agroforestal, por lo que queda justificada su calificación de suelo no urbanizable en un municipio como el de Oiartzun, el cual posee una clara vocacionalidad agraria, no viéndose procedente ni conforme a los objetivos de este Plan General la recalificación y ocupación de este tipo de terrenos.



La proximidad a complejos residenciales no confiere al terreno la condición de suelo urbano o urbanizable y es objetivo del PGOU el mantenimiento y protección de los suelos agrícolas del municipio como así lo determina el planeamiento superior, las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco así como la política Agraria y Alimentaria Vasca, la cual incide en la defensa del suelo agrario.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 40**

**Nº REGISTRO** : 978.  
**NOMBRE** : PLENIX S.L.  
**ÁREA** : LINTZIRIN (LIN-3B).  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Plantea el alegante, la eliminación del vial perimetral de servicio que discurre paralelo a la regata de Lintzirin y el aumento de la ocupación industrial absorbiendo el vial público citado y privatizando su suelo.

La consideración del vial perimetral público, se considera objetivo del PGOU en Lintzirin (LIN-3) toda vez que además de proporcionar acceso en cualquier punto del antiguo edificio Ramón Vizcaíno, resuelve contingencias en materia de seguridad, accesibilidad a bomberos, etc... y procura la recuperación de la regata de Lintzirin también para el acceso y disfrute de la población, además de la mejora ambiental e imagen del polígono de actividades económicas.

En ese sentido no se considera conveniente la eliminación del vial perimetral y menos la ocupación industrial de los terrenos previstos para dicha red viaria.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ninguna observación jurídica que realizar a la alegación.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 41**

**Nº REGISTRO** : 979.  
**NOMBRE** : PROMOCIONES ALTZIBAR BERRI S.L.  
**ÁREA** : ALTZIBAR (ALT-1).  
**FECHA** : 27 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

La alegación incide en tres puntos, en cuánto que parte por un lado de infracción de equidistribución de beneficios y cargas, por otro lado en la inviabilidad económica de la actuación prevista y por último en la posibilidad de ordenar la edificabilidad en la parcela del compareciente, al otro lado del río junto al bidegorri, basados en un informe técnico en las que considera de "graves" las tres cuestiones planteadas.

La propuesta de ordenación en ALT-1 en los términos ahora reflejados, ya se aprobó definitivamente en las NNSSP/2007 y se accedió por parte del Ayuntamiento mediante convenio urbanístico (firmado con el alegante en 2008) , a incorporar su parcela a la gestión de ALT-1 con la exclusiva condición de establecer la edificabilidad al ámbito urbano, junto al casco de Altzibar, en condiciones urbanísticas de viabilidad económica de acuerdo con la propiedad, entre otros aspectos más concretos.

La Revisión Parcial de las NN.SS.P./2009, consolida la ordenación de los parámetros de las NN.SS./2007 y en el actual escenario del PGOU, se ratifican los mismos con la salvedad de que se incorporan terrenos afectos al último estudio de inundabilidad de URA, por lo que a su vez se incrementa la edificabilidad, de cara a aumentar la densidad del Área y consiguientemente el equilibrio de equidistribución de las NN.SS.P/2007.

Incluso en una reunión del equipo redactor con la promoción, ahora alegante, en presencia de los técnicos municipales, se le explicó la incidencia del informe de Ura y del aumento consiguiente de la edificabilidad, a la cual no puso ninguna objeción más que su nulo interés en promover, dada la situación del mercado inmobiliario.

No obstante y fundamental para esta parte, es la grave afección que produciría la propuesta alternativa del alegante, en la Definición clara y precisa del Modelo Territorial para esa zona del municipio, así como la clara vulneración de las capacidades agrológicas en las terrazas aluviales de los suelos más fértiles que dispone el municipio, que incluso quedan reflejadas en el PTS Agroforestal.

### **INFORME JURÍDICO:**

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas el 19 de abril de 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo) contenían, según confirma el informe técnico, ya la ordenación de este ALT-1 que se puntualizó y concreto en un posterior convenio transaccional (año 2008) que versó precisamente sobre las edificabilidades y la viabilidad económica del ámbito. No obstante, desde un punto de vista jurídico las observaciones

atinentes a la normativa legal sobre edificabilidades mínimas en suelo urbano no consolidado (artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y la vinculación del parque urbano como sistema general propio del citado ámbito, también han sido considerados en otros ámbitos en las NNSSP/2007 y más recientemente en la Revisión Parcial de las NNSSP/2009, concretamente en Arragua, Ugaldetxo y el propio Elizalde.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

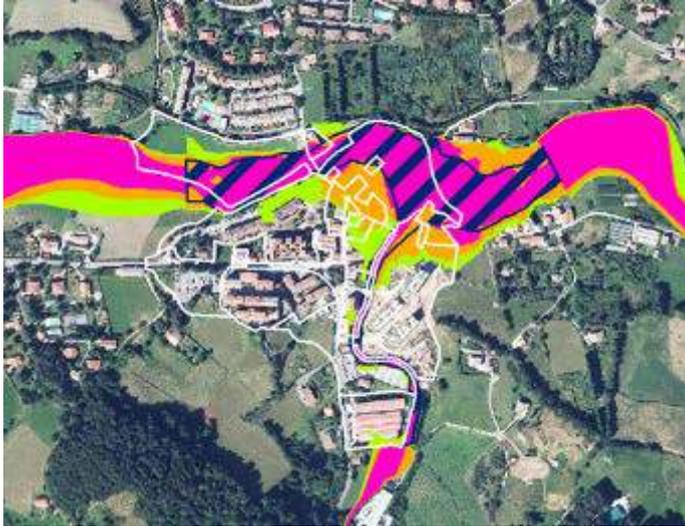
La presente alegación se refiere a la zona clasificada como espacio libre urbano dentro sector ALT-1. El alegante es propietario mayoritario del ámbito y propone la posibilidad de ordenar la edificabilidad que cabe en la parcela.

El PGOU clasifica esta área como espacio libre al tratarse de la llanura de inundación del río verse afectada por riesgos de inundación, está clasificación es desde el punto de vista ambiental la más adecuada.



- ESPECIAL PROTECCIÓN,
- MEJORA AMBIENTAL,
- MONTE FORESTAL,
- MONTE PASTOS MONTANOS,
- MONTE REGENERACIÓN,
- OCUPACIÓN ANTRÓPICA EN SNU,
- PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN,
- PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES,
- URBANO Y URBANIZABLE,
- USO AGRARIO ESTRATÉGICO.

El área objeto de la alegación presenta inundabilidades tanto de 10, 100 como 500 años de periodo de retorno, encontrándose también afectada por una zona de flujo preferente así determinada por la modificación del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (Decreto 449/2013, de 19 de noviembre) en el cual se definen estas áreas como las zonas constituidas por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Esto puede observarse en el gráfico inferior



Ambientalmente la alegación propuesta produciría una grave afección sobre la propuesta de Modelo Territorial que el PGOU determina para esa zona del municipio, así como un impacto inadmisiblesobre el paisaje de las terrazas aluviales, que además presentan un potencial problema de inundabilidad.

### CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 42**

**Nº REGISTRO** : 980.  
**NOMBRE** : JOSE MIGUEL URRRA FERNÁNDEZ.  
**ÁREA** :  
**FECHA** :

### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

### **INFORME JURÍDICO:**

Plantean el cambio de uso de un local en planta baja en el sector F de ELIZALDE de modo que pase de ser comercial a residencial. Es una cuestión que, unitariamente considerada, excede del trámite en el que nos encontramos. La recalificación de lonjas comerciales en residenciales está siendo objeto, en general, de ordenanzas que atienden a planteamientos más amplios, estableciendo determinadas características de los locales así como su ubicación en zonas idóneas para ello. Jurídicamente la solicitud en los términos planteados no resulta admisible a nuestro modo de ver.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 43

**Nº REGISTRO** : 980.  
**NOMBRE** : INMOBILIARIA ORIO TXOKO-TXIKI S.L.  
**ÁREA** : ELIZALDE-MENDIBIL  
**FECHA** : 2 de abril de 2014 (27 de marzo 2014 en Correos).

### INFORME TÉCNICO:

Como propietarios de terrenos en suelo no urbanizable (112.000 m<sup>2</sup>) lindantes al Parque Mendibil (UGA3) y EKLI 2 (piscinas municipales) y ELI 6 (cementerio), acompañan en la alegación al PGOU una propuesta de delimitar un nuevo ámbito urbanístico (ELI 7), con parte de dichos suelos de su propiedad (24.700 m<sup>2</sup>) y el resto detrayendo de ELI-6 (8.800 m<sup>2</sup>), con el objeto de construir 75 viviendas nuevas ( $\pm$  10%) de las cuales 42 serán de VPO, 15 (VT) y 18 (VL) ordenando 24.555 m<sup>2</sup> de sistema general zonas verdes, en base a un estándar de edificabilidad del 0,59 m<sup>2</sup> (t)/ m<sup>2</sup> (s)

No se debe obviar que se trata de una propuesta interesante en el sentido de que si bien llega tarde y afecta a un ámbito, ELI 6, que ha sido objeto de cierta gestión urbanística en el sentido que han sido ejecutados dos equipamientos como en la guardería y el tanatorio, en base a acuerdos con los propietarios y mediante la ocupación directa, no es menos cierto que no solo no afecta, sino al contrario potencia el modelo territorial definido en el PGOU de Oiartzun, basado en este ámbito en la Revisión Parcial de las NNSSP/2009 que establecía a Elizalde como capitalidad del municipio conformando una estructura jerarquizada con Ugaldetxo, Iturriotz y Altzibar en forma de órbita elíptica en torno a un gran espacio público libre de zonas verdes en torno al bidegorri y al río Oiartzun.

La implicación de 75 viviendas nuevas (7000 m<sup>2</sup> (t) absorben parte de la edificabilidad prevista en ELI-6 y su ubicación entre éstas y las piscinas parecen intuir un necesario control de las afecciones paisajísticas junto al cementerio, incluso pensando en el traslado del probatoki, a los efectos de posibilitar un mejor encaje.

Ello debería estudiarse básicamente, también, desde otras dos premisas. Por un lado la implicación de la nueva edificabilidad (y número de viviendas) en el cómputo global de cumplimiento y ajuste a las reservas establecidas en la Ley 2/2006. Por otro lado el nivel de apuesta de la administración local en el escenario de 8 años del PGOU parece aconsejar la afección e incorporación de la totalidad de los terrenos del suelo no urbanizable propiedad del alegante al dominio público con el objeto de ampliar el parque Mendibil, conectar con el bidegorri y afianzar, potenciar y hacer realidad el futuro dibujo del Modelo propuesto para Oiartzun, así como incorporar en el ámbito los terrenos suficientes para posibilitar otro objetivo del PGOU como es la ampliación del cementerio.

En cualquier caso y queda fuera de toda duda que la equidistribución de beneficios y cargas en ELI-6, debe quedar inalterable con el objeto de no perjudicar los legítimos intereses ya establecidos desde la Revisión Parcial de las NN.SS./2009.

Por último y con la intención de no retrasar el procedimiento en curso del PGOU, parece oportuno convenir estos aspectos con el alegante y con los propietarios ELI-6 para promover una posterior adecuación del planeamiento.

### **INFORME JURÍDICO:**

No se dispone.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

En esta alegación se propone la creación de un nuevo Ámbito de Actuación Integrada, que incluya una parte de los suelos que actualmente se integran en el Sector ELI-6, los suelos municipales entre las piscinas y el citado Sector, y una parte de la finca de la propiedad de la alegante. Junto con una bolsa de suelo no urbanizable entre el cementerio y las piscinas, contigua al parque urbano de Mendibil y destinado a su ampliación hasta el cementerio.

Pese a que la propuesta puede tener interés público desde el punto de vista de la obtención de terrenos del anillo verde que configura el modelo territorial y urbanístico establecido para el municipio, dado que se plantea un cambio de la clasificación del ámbito clasificado actualmente como espacio libre urbano, es necesario precisar lo siguiente:

En virtud del artículo 14. del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. "Modificación del plan o programa durante su tramitación", se considera que esta modificación potencialmente implica la generación de efectos que pudieran tener consecuencias significativas sobre el medio ambiente que deberían ser nuevamente evaluados según el procedimiento de EAE.

### **CONCLUSIONES:**

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN Nº 44 (Fuera de plazo)

**Nº REGISTRO** : 1001.  
**NOMBRE** : MIKEL URIARTE SEMINARIO.  
**ÁREA** : Suelo No Urbanizable (Caseríos Araneder y Araneder Errota).  
**FECHA** : 28 de marzo de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Presentan a modo de alegación la propuesta que en año 2006 presentaron en el Ayuntamiento de Oiartzun, que se basan en clasificar como suelo urbanizable el suelo situado entre la carretera y el río, para posterior reducción de las servidumbres establecidas sobre el por la carretera GI-3631 y el río Oiartzun y se puedan reconstruir los usos y aprovechamientos existentes en los caseríos.

Sin perjuicio de los criterios técnicos municipales realizados en la contestación a la consulta urbanística efectuada en 2006, la clasificación del suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable, efectivamente corresponde al P.G.O.U. y en el caso de clasificación de suelo urbanizable debe ser debidamente justificado en su ordenación estructural y responder con riguro a las exigencias de la definición del Modelo Territorial del Municipio.

En este caso, la clasificación del suelo es de no urbanizable en la definición del Modelo establecida como base del desarrollo urbanístico de Oiartzun, regulándose por el capítulo IV de la Ley 2/2006. Concretamente el artículo 30 de dicha Ley establece los criterios para la reconstrucción de caseríos en suelo no urbanizable, con lo que no procede el cambio de clasificación de suelo solicitado por el alegante.

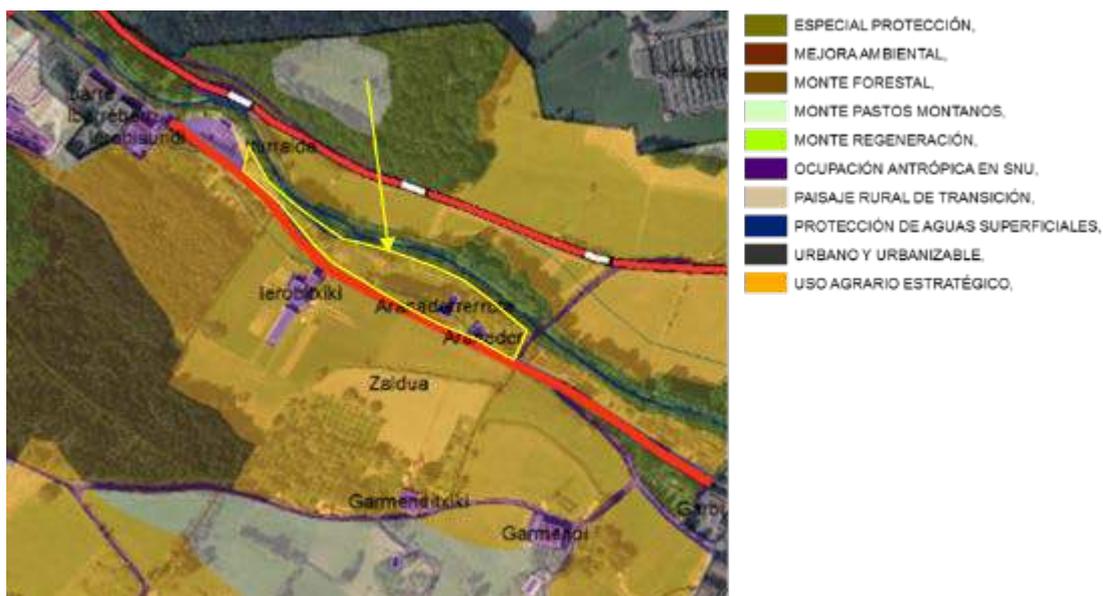
### INFORME JURÍDICO:

Al hilo de una consulta realizada ante el Ayuntamiento el año 2006, se plantea la reconstrucción de dos caseríos situados entre los barrios de Ugaldetxo e Iturriotz, conformando un complejo edificatorio en el que existe también un antiguo molino.

De la documentación municipal entonces considerada (año 2006) deducimos que el molino y los edificios no dejan de tener cierto interés desde un punto de vista urbanístico (aunque no se hallen inventariados ni calificados por el Gobierno Vasco). No obstante, la reconstrucción del Caserío Araneder del que ya se señalaba que sólo mantiene las trazas, parece de difícil encaje en la previsión del artículo 30 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Por su parte el Caserío Araneder Errota (que sufrió según indican un incendio en septiembre de 2004) parece disfrutar de un mejor nivel de conservación que le permitiera encajar en el citado precepto legal.

## INFORME MEDIOAMBIENTAL:

La presente alegación propone la reclasificación a suelo urbanizable de la zona comprendida entre la carretera GI-3631 y el río Oiartzun entre los barrios de Ugaldetxo e Iturrioz, donde se ubican los caseríos Araneder y Araneder Errota. En el gráfico que se adjunta se marca el ámbito objeto de la alegación.



Como se observa en el gráfico la zona está actualmente clasificada como agroganadera y campiña de uso agrario estratégico. El presente PGOU recoge las áreas así definidas y categorizadas en el PTS agroforestal, por lo que queda justificada su calificación de suelo no urbanizable en un municipio como el de Oiartzun, el cual posee una clara vocacionalidad agraria, no viéndose procedente ni conforme a los objetivos de este Plan General la recalificación y ocupación de este tipo de terrenos.

Desde este PGOU no se incentiva la recalificación de terrenos agrarios estratégicos, a suelos urbanizables residenciales, respetando los criterios establecidos por el planeamiento superior y en aras de un desarrollo urbano que prime la ocupación de suelos ya antropizados sobre los suelos con valores naturales, tanto agrarios como por su interés para su conservación.

Cabe añadir la situación del ámbito en zona con potenciales problemas de inundabilidad y con potenciales afecciones sobre el cauce del río Oiartzun y su vegetación de ribera, la cual debe de ser conservada, tal y como se recoge en el presente PGOU.

## CONCLUSIONES:

Desestimar la alegación en los términos expuestos.

En el propio acuerdo plenario del 7 de mayo de 2014, se respondió a la alegación nº 13, señalando que la ordenación del P.G.O.U. se efectúa al margen de la estructura de la propiedad y que sus intereses pueden seguir siendo expuestos al estar pendiente la redacción de un Plan Especial, no estimando la alegación en los términos siguientes:

...  
**13.- TIBURCIA ADURIZ URDAMPILLETA** and.k  
2014/03/24an aurkeztutako alegazioa, Altzibar auzoan (Ponchoenea) bere jabetzako saila Altzibarko eremuetatik at gelditzeko eskatuz.

Udal arkitektoaren txostenak honela dio:  
2007ko plangintzak zehazten zuen ALT 1 eremuaren muga ez da plan orokorrean aldatu.  
Lehendik ere interesatuak egindako alegazioa ez onartzea proposatu zen. ALT 1 eremuaren garapenerako azterketa hidraulikoa eta plan berezia idatzi beharko dira. Dokumentu horietan espazio publikoaren antolaketa lehenestuko da eta beharrezkoa izango ez balitz alegazioan aipatzen den baratza jabetza eta erabilera pribatukoa utziko litzateke.

Alegazioa ez da onartzen, Plana jabetzaren gainetik egiten delako, antolaketa onena bilatuz. Hala ere Altzibarko Plan berezia idazterakoan hartzen diren lurrak interes publikoaren baitan justifikatu beharko dira.

...

#### I.1.10.3. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES DURANTE EL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 90.5. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se solicitó de las administraciones sectoriales competentes los informes correspondientes.

En el período de información pública se recibieron 8 alegaciones, informadas por el equipo técnico en los términos siguientes:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 1

**Nº REGISTRO** : 379  
**NOMBRE** : GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA.  
**ÁREA** : Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias.  
**FECHA** : 10 de febrero de 2014.

### INFORME TÉCNICO:

Las conclusiones del informe del Departamento se establecen de la siguiente manera:

“En su mayor parte son previsiones ligadas a nuevas actuaciones urbanísticas que son las que las justifican. Incorporan actuaciones sectoriales aisladas que deben ser evaluadas a una escala adecuada. La valoración inicial es positiva. Será en los posteriores estudios y proyectos donde se analizará, si la solución final coincide con la aquí dibujada o se encuentra otra que satisfaga de forma más eficiente el objetivo buscado”.

Es decir, que remite al planeamiento de desarrollo y /o proyectos específicos el acuerdo sobre la solución final que se estime más oportuna pero estimando favorablemente las propuestas del PGOU. Será en el contexto del desarrollo del PGOU, donde deberán encontrarse los acuerdos definitivos.

### INFORME JURÍDICO:

No precisa.

### INFORME MEDIOAMBIENTAL:

No precisa.

### CONCLUSIONES:

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 2

**Nº REGISTRO** : 410  
**NOMBRE** : MINISTERIO DE FOMENTO.  
**ÁREA** : Dirección General de Ferrocarriles.  
Secretaría General de Infraestructuras.  
Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.  
**FECHA** : 12 de febrero de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Desde esa Dirección General de Ferrocarriles se hacen las siguientes observaciones al PGOU:

- Que se recojan en la documentación gráfica, además de los ejes, también las bandas de reserva establecidas en el PTS.
- Que se mencione el Reglamento de Desarrollo (RD 2387/2004, de 30 de diciembre) de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre así como una indicación explícita de las servidumbres y limitaciones impuestas.
- Que se reflejen en los planos del PGOU, las líneas de delimitación del Dominio Público Ferroviario y las Líneas Límite de Edificación.

Se revisará la documentación del PGOU y en cualquier caso, todos estos aspectos se incorporarán al documento para la Aprobación Provisional.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ley 39/2003 de 17 de noviembre (B.O.E. número 276) del Sector Ferroviario y su reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (B.O.E. número 315 de 31 de diciembre). Entre otras, el artículo 7 de la citada Ley prevé la incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico (sistema general) y los artículos 12 y siguientes prevén las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.

Por otra parte, el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma de Euskadi fue definitivamente aprobado por Decreto 41/2001 de 27 de febrero (B.O.P.V. de 9 de abril de 2001) que contempla también las tres bandas de protección (dominio público, servidumbre y afección (apartado 7.6 de su documento jurídico).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 3**

**Nº REGISTRO** : 500  
**NOMBRE** : EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO.  
**ÁREA** : Dirección de Administración Ambiental.  
Viceconsejería de Medio Ambiente.  
Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial.  
**FECHA** : 19 de febrero de 2014.

#### **INFORME TÉCNICO:**

No precisa.

#### **INFORME JURÍDICO:**

No precisa.

#### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

Se requiere que el Informe de Sostenibilidad Ambiental incorpore los siguientes aspectos:

- Con respecto a la categorización del medio físico se indica que es asimilable a las categorías determinadas por las DOT y que deben regularse adecuadamente las "áreas de ocupación antrópica".

En virtud de esta observación la regulación de estas áreas se incorpora tanto en el documento de adenda al ISA como en el documento normativo del PGOU.

- En referencia a la ordenación de los ámbitos con riesgo de inundabilidad, se deberá aplicar la nueva normativa sobre inundaciones contenida en el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del PTS de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

En virtud de esta observación se incorpora, tanto en el documento de adenda al ISA como en el documento normativo del PGOU, las determinaciones indicadas en el apartado E2, Normativa Específica sobre protección contra inundaciones, del mencionado Decreto. De la misma manera y en la cartografía de Condicionantes superpuestos a la Ordenación se incorpora la diferenciación de Zonas de Flujo Preferente.

- En referencia a la contaminación acústica se indica que el nuevo Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, establece la necesidad de incorporar un estudio de impacto acústico en las áreas en las que se prevea un nuevo desarrollo, al objeto de cumplir con el mapa de ruidos del municipio.

En virtud de esta observación, y dado que el municipio de Oiartzun todavía no dispone de un mapa de ruidos, se incorporan, tanto en el documento de adenda al ISA como en las fichas urbanísticas, las determinaciones del Decreto de contaminación acústica, así como una cartografía de zonificación acústica tipológica según las determinaciones consultadas con los técnicos de medio ambiente de Gobierno Vasco.

### CONCLUSIONES:

Estimar las determinaciones del informe en los términos expuestos e incorporar, en la adenda del ISA y la normativa del Plan, las observaciones aportadas.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 4**

**Nº REGISTRO** : 97227. (Salida EJ-GV)  
**NOMBRE** : EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO.  
**ÁREA** : Dirección de Agricultura y Ganadería.  
Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad Territorial.  
**FECHA** : 10 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

En el informe sectorial se establecen consideraciones vinculantes en cuanto a la adecuación de los artículos 95, 96 y 98 de las ordenanzas, todos ellos pertenecientes al suelo no urbanizable.

También establece consideraciones, con carácter de sugerencia, con el objeto de protección de suelos agrarios ante el desarrollo de usos constructivos, y la incorporación de una evaluación de afección sectorial agraria que puedan ocasionar los desarrollos urbanísticos que se proponen.

El informe sectorial hace mención expresa y única al desarrollo residencial en ELI-6, que el PGOU incorpora la ordenación ya aprobada definitivamente en la Revisión Parcial de 2009 y que es una de las bases de la formulación del Modelo Territorial del presente PGOU.

Sin embargo no hace mención alguna a la descalificación de los suelos de ITU-3 ni a la desclasificación y descalificación de ZerradiBeri en los mismos términos expuestos, de la definición general del Modelo Territorial y que afectan a suelos no urbanizables igualmente de alto valor estratégico.

Por ello, se propone estimar solamente las consideraciones vinculantes del Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad, en cuanto a la adecuación de los artículos mencionados.

### **INFORME JURÍDICO:**

Nos parece oportuna la observación que se contiene en el apartado anterior (informe técnico) de este documento a la estimación únicamente de las consideraciones vinculantes planteadas por el Departamento de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco máxime si atendemos a que, el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal no acaba de ver la luz por mas que fue inicialmente aprobado en virtud de Orden de 10 de enero de 2005 (B.O.P.V. de 27 de enero de 2005).

Por otra parte, es verdad que se halla en vigor el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre del Gobierno Vasco por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas (B.O.P.V. número 203 de 22 de octubre) . Con arreglo al mismo, el informe del Departamento de Agricultura y Ganadería pide la adaptación al citado Decreto de los artículos 95 y 98 del documento inicial de Plan General,

pero sin tener en cuenta que el objeto del Decreto es, como su título indica, de normativa técnica higiénico sanitaria y medioambiental respetando (artículo 1.1.) "el cumplimiento de las demás normas de carácter sectorial incluyendo las de carácter urbanístico (como es el caso de este Plan General) que si bien habrá de respetar los mínimos del Decreto podrá prever otros más restrictivos como el caso, por ejemplo, del retiro mínimo de 300 metros de las instalaciones respecto a los edificios residenciales.

## INFORME MEDIOAMBIENTAL:

Se realizan en este informe sectorial una serie de consideraciones sobre:

### PGOU

- Se deben corregir los artículos 95,96 y 98 según lo determinado por la normativa vigente. Estas correcciones se incorporan en el documento normativo.
- Régimen de usos en el suelo no urbanizable: Se recomienda adoptar la matriz de regulación de usos y actividades determinada en el PTS Agroforestal. En virtud de esta observación se incorpora, tanto en el documento de adenda al ISA como en el documento normativo del PGOU, la corrección de las discrepancias mencionadas, y la Matriz del PGOU se adecua a la matriz del PTS.

Ocupación de suelo agrario: Se menciona en el informe la afección del desarrollo de ELI 6A Elizalde Hegoaldea. Este desarrollo afectará a 4,98 Ha de suelo agrario estratégico. Respecto a esta área cabe destacar que es una zona ya determinada en la revisión Parcial efectuada en 2009 como suelo urbanizable.

Pese a ello, en virtud de esta observación, se incorpora en el documento de adenda al ISA una valoración de la afección.

### ISA

- Afección sobre los usos agrarios: se recomienda que el ISA incorpore una evaluación de la afección sectorial agraria para analizar la afección de las actuaciones propuestas sobre los suelos agrarios. Se sugiere la utilización de una serie de variables así como el establecimiento de medidas correctoras y compensatorias específicas.

A este respecto cabe destacar que el ISA presenta un análisis específico de la posible afección sectorial agraria en cada zona denominado "Afecciones sobre la actividad agraria". Pese a ello, en virtud de esta observación, se incorpora en el documento de adenda al ISA una valoración de la afección, con la consideración de las variables propuestas por la Dirección de Agricultura y Ganadería, y así determinadas en el PTS Agroforestal.

En relación a las medidas correctoras y compensatorias así como el Programa de Supervisión de los Efectos del Plan, el ISA incorpora por un lado como medida compensatoria "3.- *Medidas compensatorias de las afecciones en las explotaciones agrarias existentes, motivadas por las propuestas de intervención de carácter urbano*" así como la variable: *Sectores económicos: Superficie cultivada, Cabaña ganadera, Explotaciones con actividad agropecuaria*, en el programa de supervisión. Pese a ello, en virtud de esta observación, se completan estos aspectos en el documento de adenda al ISA según las determinaciones de la Dirección de Agricultura y Ganadería.

### CONCLUSIONES:

Estimar las determinaciones del informe en los términos expuestos e incorporar, en la adenda del ISA y la normativa del Plan, las observaciones aportadas.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº5**

**Nº REGISTRO** : 711.  
**NOMBRE** : MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO.  
**ÁREA** : Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.  
Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.  
Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.  
**FECHA** : 6 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

El informe sectorial establece una serie de consideraciones con un carácter eminentemente genérico y de referencia a diversas Leyes y Decretos al respecto y una única observación de carácter particular, que se vuelve en vinculante al considerar que el PGOU debe alinearse con la Legislación vigente en el artículo 110 de la Normativa General, en lo referente a la "concesión de Licencias de primera ocupación para edificaciones de viviendas" en la que como requisito imprescindible para dicha concesión debe presentarse el Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra, en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

El equipo redactor procederá a su concreción en el artículo 110 de la Normativa General.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ley 32/2003 de 3 de septiembre General de Telecomunicaciones (B.O.E. 264 de 4 de noviembre) cuyo artículo 26 prevé el informe de esta Administración Sectorial de Industria, Energía y Turismo "sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones" y no para la fiscalización de la legalidad del documento de planeamiento en tramitación. En cualquier caso, la solicitud parece ajustada a Derecho (Real Decreto Legislativo 1/1998 de 27 de febrero -B.O.E. de 28 de febrero-sobre Régimen Jurídico de las infraestructuras de comunicaciones (y redacción dada a la misma por la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación -B.O.E. 6 de noviembre de 1999).

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 6**

**Nº REGISTRO** : 666.  
**NOMBRE** : EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO. Departamento de Cultura.  
**ÁREA** : Dirección de Patrimonio Cultural.  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco.  
**FECHA** : 4 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Establece una serie de observaciones y recomendaciones en torno a que se recojan y/o corrijan una serie de aspectos en la Normativa Urbanística General.

El equipo redactor tendrá en cuenta dichas apreciaciones en el documento para la Aprobación Provisional.

### **INFORME JURÍDICO:**

La regulación legal vigente es la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco (B.O.P.V. número 157 de 6 de agosto) y disposiciones dictadas en su desarrollo. Señala que en el artículo 2 del documento 4.4. se relacionan bienes que no se pueden entender calificados con arreglo a la disposición adicional primera de la Ley 7/1990 (bienes declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley) lo que, en su caso, deberá ser corregido sin perjuicio de que los que excedan de tal calificación puedan ser objeto de protección local. En lo que respecta a estos últimos y a los que se entienden de protección de este Plan General es correcta igualmente la recomendación de establecer los criterios de protección básicos desde este Plan General incluyendo, igualmente, los bienes arqueológicos.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 7**

**Nº REGISTRO** : 800.  
**NOMBRE** : EUSKO JAURLARITZA-GOBIERNO VASCO.  
**ÁREA** : Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial.  
Viceconsejería de Medio Ambiente  
Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental.  
**FECHA** : 14 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Desde el informe sectorial se solicitan los siguientes aspectos:

- Que en los planos del SNU se recoja la Zona Periférica de Protección del Parque como "Condicionante Superpuesto".
- Que se recoja la delimitación exacta de la ZEC de Aiako Harria.
- Que en los desarrollos previstos de LAN-3, LIN-8, ARR-1 y ALT-4, se tomen medidas compensatorias de restauración, si no existen alternativas con menor potencial de afección a los retazos de bosquetes existentes en los tres primeros y en la margen derecha del arroyo Karrika, debida a las obras de desarrollo en Olalde.

El equipo redactor recogerá en los planos las delimitaciones de la ZEC y de la Zona Periférica de Protección del Parque. Referente a los desarrollos previstos en LAN-3, LIN-8, ARR-1 y ALT-4, son todos ámbitos urbanos ya aprobados definitivamente en las Revisiones de 2007 y 2009 y que este PGOU los incorpora directamente.

Referente al desarrollo de las obras en ALT-4, no es objeto de este PGOU sino del control de Licencias y obras municipal, y en su caso, de disciplina urbanística.

### **INFORME JURÍDICO:**

Desde un punto de vista jurídico, el informe técnico precedente es correcto en lo que respecta a la Zona de Especial Conservación AIAKO HARRIA (es 2120016) delimitada en virtud e Decreto 355/2013 de 4 de junio (B.O.P.V. número 224 de 25 de noviembre de 2013) incorporando tal delimitación como condicionante superpuesto. Igualmente, en los ámbitos LAN-3 ; LIN-8; ARR-1 y ALT-4 , sus previsiones vienen ya recogidas en el planeamiento precedente (que ahora se reitera) no obstante lo cual esta revisión, en lo posible (tal y como se recomienda en la alegación) podría tratar algunos bosquetes haciéndoles coincidir con espacios libres de modo que pudieran preservarse, si bien difícilmente como condicionante vinculante tal y como se plantea en el informe sin justificación ni cobertura jurídica para ello.

## INFORME MEDIOAMBIENTAL:

En el presente informe se recogen los siguientes aspectos a tener en cuenta:

- En relación al **Parque Natural de Aiako Harria**: se recomienda que se recoja en los planos de ordenación del SNU la zona periférica de protección del Parque como Condicionante Superpuesto.

En virtud de esta observación se incorpora tanto en el documento de adenda al ISA como en la cartografía de ordenación y en los Condicionantes superpuestos del PGOU, estas delimitaciones.

- En relación A la **ZEC de Aiako Harria** se requiere que se incorpore la delimitación exacta de la ZEC como condicionante superpuesto.
- En virtud de esta observación se incorpora tanto en el documento de adenda al ISA como en la cartografía de los Condicionantes superpuestos del PGOU, esta delimitación.
- En relación a los desarrollos previstos, y referente al desarrollo de las obras en ALT-4, tal y como se ha mencionado anteriormente, no es objeto de este PGOU sino del control de Licencias y obras municipal, y en su caso, de disciplina urbanística, ya que son todos ámbitos urbanos ya aprobados definitivamente en las Revisiones de 2007 y 2009 y que este PGOU los incorpora directamente.
  - o **LAN-3**: se recoge la necesidad de respetar y proteger los retazos de bosque atlántico mixtos y robledal acidófilo según se determina en el ISA y su incorporación en la normativa urbanística. En este caso y tras reconocimiento de campo, se ha comprobado que estos retazos de bosque cartografiados (según cartografía disponible en GEOEUSKADI y la facilitada por el Ayuntamiento) han desaparecido por las obras que se están llevando a cabo para el desarrollo del sector. Desarrollo basado en la revisión parcial aprobada definitivamente por sesión plenaria de 28 de octubre de 2009 y publicada en BOG de fecha 5 de noviembre de 2009. *Se adjuntan como anexo al presente informe, reportaje fotográfico justificando la inexistencia de la vegetación mencionada.*
  - o **LIN-8**: Se hace referencia en esta área a una masa forestal que se verá afectada por el desarrollo de las actuaciones previstas, recogándose en el informe la necesidad de adopción de una medida compensatoria de la restauración de una zona degradada del municipio en al menos el doble de la superficie del robledal que resultará eliminada.

Esta masa forestal, tras visita de campo realizada el jueves 28 de marzo de 2014, se comprueba que no es tal, y que la zona donde se va a desarrollar el ámbito está prácticamente desprovista de vegetación. Esta área ya fue aprobada por el anterior planeamiento general, y posterior Modificación del Planeamiento, calificada en los mismos como un suelo urbano de ejecución directa y clasificada como zona de usos terciarios. De todas maneras, y pese a no localizarse dicha masa forestal se recogerá en la normativa particular la necesidad de respeto de la vegetación circundante y la incorporación de medidas correctoras tanto desde el punto de vista paisajístico como de restauración y protección de la vegetación. *Se adjuntan como anexo al presente informe, reportaje fotográfico justificando la situación actual del área.*

- **ARR-1B:** Recoge la necesidad de respeto y mantenimiento de la vegetación autóctona (bosque atlántico mixto/robleal acidófilo) presente en el área y que se verá afectado por el desarrollo del mismo.

Esta área se corresponde al ámbito del barrio residencial de Arragua delimitado en el anterior planeamiento general. La ordenación pormenorizada para la subárea ARR-1B es la establecida en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOG 11/03/2010). Se trata por tanto de un ámbito ya aprobado anteriormente.

La ordenación del ámbito ya recoge la zona con presencia de dicha vegetación como zona de Espacios libres.

- **ALT-4:** Desde la dirección de medio natural, se requiere la recuperación inmediata de la margen derecha del arroyo Karrika, así como la justificación por parte del promotor de disponer de la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, al tratarse dicho arroyo de un área de interés para el visón europeo, así como del informe de la autoridad hidráulica (URA) sobre las actuaciones llevadas a cabo en el Dominio Público Hidráulico.

El área, se encuentra en proceso de ejecución, con la urbanización pendiente de ser recibida, de acuerdo al Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 24 de febrero de 2012. (BOG 15/03/2012). Se trata por tanto de un área cuyo desarrollo vino determinado desde el planeamiento anterior, entendiéndose desde este equipo redactor, que se han cumplido con los trámites administrativos y de vigilancia ambiental obligatorios, teniendo especial atención en la protección de la regata Karrika y su restauración posterior, tras la finalización de las obras. La ordenación del ámbito recoge como Espacios libres la zona más próxima a la regata, hecho que se considera adecuado.

Según visita de campo realizada el día 27 de marzo de 2014, se ha comprobado que la ribera de la regata Karrika presenta una escollera, la cual está siendo revegetada.

## ANEXO FOTOGRÁFICO

### LAN 3





**LIN-8**



**ALT-4**



## CONCLUSIONES:

Estimar las determinaciones del informe en los términos expuestos e incorporar, en la adenda del ISA y la normativa del Plan, las observaciones aportadas.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN. ALEGACIÓN SECTORIAL Nº 8**

**Nº REGISTRO** : 846.  
**NOMBRE** : ADIF.  
**ÁREA** : R.F.I.G. (Frontera Hendaia/Irun-Madrid-Chamartin)  
**FECHA** : 19 de marzo de 2014.

### **INFORME TÉCNICO:**

Propone que el PGOU, delimite nuevamente el ámbito A.I.U. LIN-3A, excluyendo del mismo los terrenos ocupados por la citada escollera, e incluyendo los mismos en el ámbito del Sistema General Ferroviario (R.F.I.G., Red Ferroviaria de Interés General)

La escollera es un sistema constructivo para lograr contrarrestar los empujes de un terreno. Pero también existen otros sistemas alternativos, que pudieran o pueden emplearse y que necesiten de menor ocupación espacial. La propuesta de ADIF, condiciona la funcionalidad del A.I.U. LIN 3A y afecta a su propia estructura orgánica. La delimitación de las áreas urbanísticas no se realizan al albur de actuaciones puntuales y ajenas al propio ámbito de intervención, por lo que se propone su desestimación.

### **INFORME JURÍDICO:**

Ley 39/2003 de 17 de noviembre (B.O.E. número 276) del Sector Ferroviario y su reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (B.O.E. número 315 de 31 de diciembre). Entre otras, el artículo 7 de la citada Ley prevé la incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico (sistema general) y los artículos 12 y siguientes prevén las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.

En el breve escrito de ADIF se afirma que se trata de la zona de dominio público de la línea 100 de la Red Ferroviaria de Interés General (RFGI), legalmente fijada en bandas de ocho metros a cada lado de la línea ferroviaria (artículo 13) pero tal circunstancia no podemos confirmarla a la vista de la citada documentación. Por otra parte, los artículos 22 a 24 del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 41/2001 de 27 de febrero –B.O.P.V. de 9 de abril-) regulan y definen las zonas de servidumbre y afección en las que sí pueden acometerse determinadas actuaciones ya sea con la debida autorización del órgano gestor incluyendo (artículo 26.3.g) la construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes.

Si nos atenemos, además, a la provisionalidad del trazado de esta infraestructura ferroviaria (según se nos indica desde la Dirección General de Ferrocarriles en su informe de 4 de febrero de 2014 emitido en este propio trámite de audiencia, parece que la virtualidad de lo que indica ADIF precisará de su concreción posterior, en ejecución, sin que deba comprometerse ahora la estructura interna propia de la A.I.U. LIN 3A.

### **INFORME MEDIOAMBIENTAL:**

No precisa.

### **CONCLUSIONES:**

Estimar la alegación en los términos expuestos.

#### **I.1.10.4. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD AL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA .**

Destacan por su incidencia en el P.G.O.U. los informes emitidos el 10 de junio de 2014 y el 13 de agosto de 2014 por la Agencia de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Fomento, referentes a las servidumbres aeronáuticas en el término municipal de Oiartzun.

En los informes mencionados se indican las líneas, planos y superficies a considerar en el P.G.O.U. con relación a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Donostia San Sebastián (Hondarribia), así como la normativa a introducir en las ordenanzas y normativa general.

Se recibe también informe de 12 de junio de 2014, de la Sociedad Pública IHOBE adscrita al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del País Vasco, con respecto a los suelos potencialmente contaminados dentro del Término municipal.

#### **I.1.10.5. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL P.G.O.U. A CONSECUENCIA DE LAS ALEGACIONES E INFORMES EMITIDOS.**

Además de tener en cuenta, en su caso, las alegaciones sectoriales, el Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria de fecha 7 de mayo de 2014, en base a los informes técnicos estimó en su totalidad nueve de las alegaciones presentadas, seis de manera parcial, desestimó veintiuna de las presentadas y el resto fueron tomadas como sugerencias para el posterior desarrollo del P.G.O.U.. Entre las alegaciones estimadas total o parcialmente figuran la 1,2,4,6,8,17,18,24,27,30 y 36 indicando al equipo redactor la introducción en el documento del plan general de las correcciones oportunas.

En la sesión de referencia se adoptó el acuerdo de eliminar el desarrollo de la zona situada junto al edificio de "Intxaurren Enea", situado al Oeste de Ugaldetxo.

En el documento se han introducido además los límites de las servidumbres aeronáuticas señaladas en los informes de AESA, así como las restricciones a la edificación, de acuerdo a los citados informes, en las zonas donde el propio terreno vulnera las zonas de servidumbre establecidas. Esta circunstancia afecta esencialmente a las A.I.U. de LAN-4 y GUR-1.

También se ha introducido, a raíz del dictamen de la Comisión de Urbanismo del 15 de septiembre de 2014, una corrección de la calificación residencial de una zona situada al Norte de la travesía de Elizalde.

Una vez presentado el documento para su aprobación provisional (fecha de registro de entrada del 14 de octubre de 2014), se adjunta con fecha 27 de octubre de 2014 una documentación complementaria destinada a incluir las observaciones de los informes de las diferentes administraciones sectoriales que se personaron en el proceso de formulación del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, así como para añadir una serie de correcciones al documento presentado para aprobación provisional y una corrección de erratas detectadas con posterioridad a la edición de dicho documento.

## I.1.11. APROBACIÓN PROVISIONAL Y POSTERIOR TRAMITACIÓN DEL P.G.O.U.

### I.1.11.1. LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Con fecha 29 de octubre en sesión plenaria el Ayuntamiento de Oiartzun acuerda aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana junto con su Informe de Sostenibilidad Ambiental, en los términos, que a modo de resumen, son los siguientes:

- A) *Oiartzungo HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORRAren dokumentua, eta bere ERANSKINA, eta Ingurumenaren Jasangarritasun Txostena, azken hau Jaurlaritzako ingurumen organoak emandako Ingurumen Memoriari egokitzeko idatzitako Integrazio Dokumentuak eragiten dituen moldaketak barne, behin behingoz onartzea.*
- B) *Ingurumenarekiko ebaluazio estrategikoa arautzen duen 211/2012 Dekretuaren 13.4 artikulua araber, Integrazio dokumentua Jaurlaritzako Ingurumen Sailera igortzea, espedientean jaso dezaten.*
- C) *Dokumentua Lurralde Antolaketako Batzordera bidaltzea 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 91.2 artikuluan xedaturiko txostena eman dezan.*
- D) *Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua eta 123/2012 Dekretuaren IV kapituluaren aurreikusitako txostena onartzea eta Etxebizitza Sailari eskatzea dokumentuak etxebizitza babestuen estandarren betekizun globala egiten duela onartu dezan.*
- E) *Behin betiko onarpenerako udal arkitektoak eta mendi teknikariak beraien txostenetan jasotako hutsen zuzenketa jasoko da.*

### I.1.11.2. TRAMITACIÓN POSTERIOR.

Con relación a la seguridad aérea y en respuesta a requerimientos del Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Oiartzun incorpora en la normativa urbanística del P.G.O.U. una serie de disposiciones referida a los condicionantes superpuestos de los suelos afectados por servidumbres aeronáuticas que, además de en la normativa general, tienen reflejo en la normativa particular de los ámbitos de Lanbarren y de Gurutze. Se refieren principalmente a la necesidad de aprobar previamente "*Estudios aeronáuticos de Seguridad*" en determinados ámbitos territoriales, entre ellos en una nueva subárea incorporada en Gurutze, GUR-1F, donde se consolida su estado actual y comprende retales de suelo urbano exteriores al Área 11 de las NN.SS. de 1991, no incluidos en ninguna de las demás subáreas.

Estas incorporaciones no tienen incidencia alguna en la estructura general y orgánica del territorio del P.G.O.U. de Oiartzun. El informe favorable, con condiciones, de la Dirección de Aviación Civil del Ministerio de Fomento se emite el 23 de febrero de 2015.

En materia de vivienda protegida, el Ayuntamiento de Oiartzun presentó con fecha 18 de diciembre de 2014, el informe-liquidación del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad del planeamiento precedente, solicitando a su vez al Gobierno Vasco la autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida previstos en el P.G.O.U.

La Viceconsejera de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales informó favorablemente, con condiciones, el P.G.O.U. de Oiartzun con fecha 19 de febrero de 2015 y en dicha fecha, el Consejero de Empleo y Políticas Sociales dictó la Orden por la que se

autoriza, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, la transferencia de viviendas prevista en el artículo 80.4 de la referida Ley y en el artículo 15 del mencionado Decreto, en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.

### I.1.11.3. INFORME VINCULANTE DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

En la Sesión 1/2015 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 28 de enero, adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo referido al P.G.O.U de Oiartzun:

#### **I.- En materia de Ordenación del Territorio:**

*I. Valorar el Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oiartzun, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos:*

#### **1. MEDIO FÍSICO.**

##### **1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial.**

*Los ámbitos incluidos en la categoría denominada como "Áreas de ocupación antrópica en Suelo No Urbanizable", deben adscribirse a alguna de las categorías establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial, de acuerdo con los valores que los mismos presenten; pudiendo regularse el régimen de uso que les corresponde con el carácter de "subcategoría de ordenación".*

*- En relación con las "Obras de rehabilitación, mejora, ampliación y nueva edificación en los caseríos existentes" reguladas en el artículo 98 del Plan General, deberá suprimirse la posibilidad contemplada de construir un nuevo edificio de vivienda ligado al caserío y emplazado en sus pertenecidos; por considerarse que la misma no es acorde con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; en relación con la concesión de licencias de edificación de nueva planta a edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera*

##### **1.b) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.**

*- En cumplimiento de lo establecido en las DOT, en el plano de zonificación global del Suelo No Urbanizable deberá incluirse dentro de la "zona de protección de aguas superficiales" la totalidad de los terrenos que constituyen la banda de protección definida por el PTS para los diferentes tramos de cada cauce y constituir una categoría de ordenación, debiendo de remitirse el régimen de usos dentro de dichas bandas a lo establecido en el PTS.*

*- El Plan General deberá unificar la regulación del régimen de usos y actuaciones en la zona de protección de aguas superficiales y en los suelos afectados por áreas inundables (definida en los artículos 89.8, 90.2 y 92 de su normativa) remitiendo la misma al régimen establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.*

#### **2. INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.**

*- En la documentación gráfica en la que se define la zonificación global del término municipal deberá recogerse el trazado de nueva red ferroviaria y la delimitación de la correspondiente Banda de Reserva que para dicha red establece el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV*

### 3. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

- Se valora favorablemente la zonificación global y la superficie incluida dentro del Sistema General de Espacios Libres, dado que la misma garantiza el cumplimiento de las dotaciones establecidas en la Ley 2/2006.

- No cabe poner objeción alguna a las propuestas realizadas en materia de equipamientos, remitiendo su valoración al informe de cada uno de los Departamentos competentes.

### 4. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

#### 4.a) Modelo y cuantificación residencial.

-Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 1.310 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (1.723 viviendas). No obstante cabe señalar que la Modificación de las DOT relativa a la cuantificación residencial establece ilustrativamente una horquilla entre 581 y 1.161 viviendas.

#### 4.b) Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- Se informa favorablemente en relación con la reserva global de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecida en el Plan General, remitiendo no obstante la valoración de las transferencias de edificabilidades propuesta entre distintos ámbitos al informe a emitir por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

### 5. SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

#### 5.a) Ordenación y cuantificación del suelo destinado a Actividades Económicas.

- Se informa favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, por ser la misma acorde con la categoría que corresponde al municipio de acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

#### 5.b) Ordenación de los grandes equipamientos comerciales

- En cada uno de los polígonos susceptibles de albergar un Gran Equipamiento Comercial, delimitados en la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento el 26.01.2015, el Plan General deberá imponer la condición de que no se superen los límites que para el uso comercial establece el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales; los cuales son de 75.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de plataforma explanada y de 25.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie máxima de techo edificable destinado a uso comercial.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

#### II.- En materia de Aviación Civil:

En materia de Aviación Civil es preciso tener en cuenta los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil el 2 de junio de 2014 y el 31 de julio de 2014.

#### III.- En materia de Infraestructuras del Transporte:

En materia de Infraestructuras del Transporte es preciso tener en cuenta el informe emitido por la Dirección de Infraestructuras del Transporte de 20 de enero de 2015.

#### IV.- En materia de Vivienda:

En materia de vivienda es preciso tener en cuenta el informe emitido por la Viceconsejería de Vivienda de 8 de enero de 2015.

#### V.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA, en su informe emitido el 21 de enero de 2015, informa de la siguiente forma:

**A:** Con carácter desfavorable el desarrollo planteado en el ámbito ALT-1. Si de la futura protección de los actuales usos edificatorios, ajustada a ellos, resultara, indirectamente, la liberación de la inundabilidad de otros suelos, podría ser objeto de revisión este informe en lo relativo a esas superficies.

**B:** Con carácter favorable, con las siguientes condiciones, que cuentan con carácter vinculante

1. Los condicionantes relativos al trazado de los encauzamientos y a la posibilidad de cubrir pequeñas escorrentías que figuran en el mismo artículo 27 deberán eliminarse, siendo la Agencia Vasca del Agua, al tratarse de cauces en una cuenca intracomunitaria, la que determinará, en su caso, la necesidad y características de los encauzamientos.

2. En Ergoien, en la subárea ERG- 1B Etxebarri, el carril bici que se ubica en el plano orientativo de la ordenación, no deberá ocupar el talud del cauce, al este del ámbito. En general, los paseos que se proponen junto a los cauces que conlleven una estabilización del firme no afectarán a la vegetación de ribera, debiéndose ubicar fuera de la zona de servidumbre. (Ergoien ERG-1B, margen derecha del Oiartzun entre Karrika y Ugaldetxo y otros).

3. En Arragua, el subámbito ARR-1ª, clasificado como suelo urbano deberá adaptar el proyecto de urbanización a las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico.

4. En Lintzirin, el Plan especial de Ordenación del Camping de Oliden, al que remite el PGOU para su ordenación espacial, deberá tener en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico.

5. Los ámbitos ALT-2B, ALT-2E, ALT-2D y ALT-3 deberá tener en cuenta en su desarrollo las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico.

6. En relación con el saneamiento y el abastecimiento, el promotor deberá obtener un escrito de conformidad del Ente Gestor en el que se justifique la suficiencia de las redes de saneamiento y abastecimiento locales para recoger y tratar las nuevas cargas derivadas de los desarrollos previstos.

7. Para las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, o resulten ser inundables, se deberá obtener la previa autorización de la Agencia Vasca del Agua, que se tramitará en la Oficina de Cuencas Cantábricas Orientales.

#### **VI.- En materia de Agricultura y Ganadería:**

La Dirección de Agricultura y Ganadería, en su informe emitido el 26 de enero de 2015, efectúa las siguientes consideraciones de carácter vinculante:

- Artículo 95. Normativa genérica de sostenibilidad ambiental y Artículo 96. Construcciones destinadas para la explotación agrícola o ganadera.
- El planeamiento debe adecuar el contenido de los artículos 95 y 96 a las determinaciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
- Artículo 98. Obras de rehabilitación y mejora, ampliación y nueva edificación en los caseríos existentes.
- En la regulación de nuevas edificaciones en caseríos existentes en suelo no urbanizable el planeamiento deberá ajustarse a la regulación establecida en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

**VII.** Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección General de Aviación Civil (Anexo I); por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II); por la Dirección de Infraestructuras del Transporte (Anexo III); por URA. Agencia Vasca del Agua (Anexo IV); por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo V).

### **I.1.12. TEXTO REFUNDIDO Y APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Se procede a la elaboración del documento de aprobación definitiva con la incorporación en el mismo de todos los informes referidos que, en lo que respecta a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco no hace preciso su nuevo informe tal y como se señaló por la propia Comisión en su informe de 28 de enero de 2015 debido a este Plan General.

## I.2. MARCO LEGAL DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE OIARTZUN.

### I.2.1. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE OIARTZUN.

I.2.1.1. El planeamiento urbanístico general de OIARTZUN se halla recogido en la figura legal de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento definitivamente aprobadas en sesión plenaria de 19 de abril de 2007 (B.O.G. número 92 de 11 de mayo de 2007). El mencionado planeamiento general pende aún de su adaptación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que entró en vigor el día 21 de septiembre de 2006 implicando, entre otras consecuencias, la desaparición de la mencionada figura legal de Normas Subsidiarias y su sustitución, en todo caso, por el Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación urbanística integral de cada uno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi (artículo 61 y siguientes del mencionado texto legal de 2006).

En relación a estos planes no adaptados a la referida Ley 2/2006, su disposición transitoria segunda incorporó un explícito mandado de adaptación señalando con contundencia y rotundidad que “todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de ocho años”, periodo que finalizaría, por lo tanto, el 20 de septiembre de 2014. Sin embargo la Ley 2/2014, de 2 de octubre, ha establecido una prórroga de siete años adicionales evitando en el caso de Oiartzun que esta adaptación (revisión) se elabore, tramite y apruebe en el corto lapso de tiempo de un año y medio aproximadamente cuando, es bien sabido, que los planes generales, por su complejidad e interacción de infinidad de agentes públicos y privados, suelen precisar de espacios de tiempo más dilatados que el indicado.

Pero la necesidad y oportunidad de esta revisión no sólo ha de entenderse desde el punto de vista de un mandato legal formal puesto que son numerosísimas las disposiciones legales del citado texto legal de 2/2006 que han de incorporarse en el cuerpo sustantivo del planeamiento general. A más incluso, en el periodo de vigencia de esta norma legal de 2006, la regulación urbanística ha sido objeto de una importante transformación producida a través de la promulgación de diversas normas legales atinentes directamente al estatus jurídico del suelo y su titularidad, incidiendo en la sostenibilidad económica y ambiental de la acción urbanística así como en las pautas a seguir en la ordenación de nuestra economía. Todo ello ahonda y abunda en la necesidad y oportunidad, por lo tanto, de esta revisión en la que se inserta el documento y la intensa fase de información urbanística previa realizada.

I.2.1.2. Como normas estatales con carácter de básicas, y promulgadas con posterioridad a la entrada en vigor de nuestra Ley del Suelo con incidencia directa en diversos aspectos:

- El *Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo* (B.O.E. número 154) recientemente modificado por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (B.O.E. número 153 de 27 de junio) y que ha conllevado la reforma y adaptación de numerosas leyes autonómicas en la materia, y que incide en aspectos muy diversos: documentación de los planes, informes sectoriales,

memorias de sostenibilidad económica y ambiental, actuaciones de dotación, obligación de revisión del planeamiento, etc...

- La Ley 8/2013 que acabamos de referir que, además de la modificación del Texto Refundido 2/2008, ha introducido importantísimas novedades en las materias citadas en su propio título (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) supliendo y derogando además la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (B.O.E. 05/03/2011), y el RDL 8/2011, de 1 de julio, sobre Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (B.O.E. 07/07/2011), que incidía igualmente en las mencionadas materias.

**I.2.1.3.-** Por otra parte, nuestra norma ya ha sido modificada en tres ocasiones desde el Parlamento y están pendientes de tramitación otras normas que igualmente le afectarán:

- Ley del Parlamento Vasco 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: regula el art. 27 la cesión gratuita de edificabilidad: (BOPV 12/12/2008).

- Ley del Parlamento Vasco 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria: afecta a los artículos 97 bis y DA1.2.d, sobre suelos de alto valor agrológico.

- Ley 7/2012 de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, que afecta al artículo 200 (apartado tercero) sobre "inspección periódica de construcciones y edificaciones"; al artículo 206-1 sobre "régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística"; al artículo 207-1 sobre "actos sujetos a licencia urbanística"; artículo 208-1 "reglas comunes a las licencias urbanísticas"; artículo 210-2 "procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística"; y artículo 213 "integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental."

**I.2.1.4.** Asimismo, procede considerar otras iniciativas normativas en tramitación y que, por ello, pudieran tener una próxima incidencia en el presente documento, a saber:

- Ley de Movilidad sostenible, arts. 79 y 147.

- Ley de Centros de Culto, cuyo contenido afecta a diversas materias contenidas en la Ley del Suelo.

- Ley de Vivienda, afectante a artículos 27, 80, 200 y disposiciones adicionales octava y novena de la Ley 2/2006.

**I.2.1.5.** Por otro lado, el contexto económico marcado por la crisis a nivel internacional, intensamente vivida precisamente por los sectores económicos relacionados con el patrimonio inmobiliario, urge el ajuste del planeamiento general a esta nueva realidad impensable cuando se elaboró y aprobó en un contexto marcado por la expansión y el desarrollo creciente de la producción inmobiliaria.

## I.2.2. NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO.

### I.2.2.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Examinaremos en este apartado, de forma sucinta, una serie de disposiciones o cuestiones generales reguladas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en concreto: su título preliminar (arts. 1, 2 y 3) y parte de su título I, desglosado en los siguientes apartados:

- a) Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
- b) Ordenación del territorio y ordenación urbanística.
- c) Derechos y deberes del ciudadano.
- d) Iniciativa privada en la urbanización y en la construcción o edificación.

#### I.2.2.1.1. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

El art. 2 de la LS/2008 establece el contenido y los efectos del referido principio así como su necesaria consideración en todas las políticas públicas que tengan por objeto la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo.

El principio de desarrollo territorial y urbano sostenible tiene como objetivo propiciar el uso racional de los recursos naturales, armonizando éstos con la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato entre hombres y mujeres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

El legislador ha considerado necesario concretar algunos objetivos del referido principio, si bien ya enuncia que el listado no es taxativo. Estos objetivos son explicitados en el apartado 2 del citado artículo y son los siguientes:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

#### I.2.2.1.2.- Ordenación del territorio y de ordenación urbanística.

El art. 3 de la LS/2008 regula los siguientes extremos respecto de las referidas funciones:

A) Naturaleza: función pública.

Tanto la ordenación del territorio como la urbanística se configuran como funciones públicas, no sujetas por ello a transacción.

B) Contenido.

El contenido de las funciones de ordenación del territorio y urbanística es la organización y definición del uso del territorio y del suelo, todo ello tomando como referencia el interés general.

La organización y definición del uso del suelo se concretará mediante la determinación de las facultades y deberes del derecho de propiedad de acuerdo con su destino (no confiriendo, en ningún caso, derecho a indemnización).

C) Ejercicio motivado y participación privada en la gestión pública.

Merece destacar, exigencia explícita que la jurisprudencia ya venía requiriendo, que (art. 3.1 in fine) el ejercicio de la potestad concreta de ordenación territorial y urbanística habrá de ser motivado. En concreto, la motivación deberá expresar los intereses generales a los que sirve.

Se prevé también por el legislador, que la gestión pública urbanística (así como de las políticas de suelo) deberá fomentar la participación privada en las formas previstas legalmente (art. 3.3).

D) Legislación reguladora: garantías a satisfacer.

El apartado 2 del art. 3 concreta una serie de extremos que deberán de ser garantizados por la legislación, sobre todo autonómica, relativa a la ordenación territorial y urbanística, en concreto:

- La Administración pública competente dirigirá y controlará el proceso urbanístico (en sus fases de ocupación, urbanización, construcción y edificación) y la utilización del suelo por los diferentes sujetos (públicos o privados).
- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos.
- La satisfacción del derecho de información de los ciudadanos y de las entidades que representen intereses afectados en procesos urbanísticos.
- La participación ciudadana en la ordenación y gestión del suelo.

**1.2.2.1.3. Derechos y deberes de los ciudadanos.**

El artículo 2.4 de la LS/2008 establece que los poderes públicos habrán de promover todas aquellas condiciones precisas para conseguir que los derechos y deberes de los ciudadanos regulados por la propia Ley resulten reales y efectivos.

Procedemos a continuación a detallar cuáles son los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos a considerar en el desarrollo de la de ordenación del territorio y de ordenación urbanística.

**1.2.2.1.3.1. Derechos.**

Son derechos generales de todos los ciudadanos (art. 4 de la LS/2008) los siguientes:

- Disfrutar de una vivienda que satisfaga, entre otras, las siguientes características: digna, adecuada, accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya un domicilio libre de ruido y otras inmisiones contaminantes.

- Acceder a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal. El contenido de este derecho se ajustará a la legislación reguladora de cada actividad.
- Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental. El citado derecho incluye el de obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos que puedan resultar de interés para los administrados. A este derecho le son de aplicación los límites y régimen recogidos en su legislación reguladora (medio ambiental y urbanística, autonómica y estatal, así como en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, arts. 35 y 37).
- Información por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada. El citado derecho supone que la información recibida sea completa, por escrito y en plazo razonable.
- Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental. La participación efectiva consiste (así lo establece el propio legislador) en la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y, cuestión esencial por su aspecto novedoso, a obtener respuesta motivada de la Administración.
- Ejercitar la acción pública. La acción pública alcanzará el control y cumplimiento de las determinaciones de ordenación territorial y urbanística, así como las de evaluación ambiental que hayan sido adoptadas.

#### **1.2.2.1.3.2. Deberes.**

El art. 5 de la LS/2008 regula los deberes exigibles a todos los ciudadanos con carácter general. En concreto:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.
- b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.
- c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.

#### **1.2.2.1.4. Derecho a iniciativa privada en la urbanización y en la construcción o edificación.**

Ha previsto el legislador estatal (art. 6 de la LS/2008) la necesidad de que la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística regule el derecho de iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación. Este derecho deberá contener unas determinaciones mínimas y referirse a la iniciativa de los particulares (en sentido estricto), a la consulta y a la realización de construcciones o edificaciones.

#### A) Iniciativa de los particulares en la urbanización.

La regulación deberá reconocer el derecho de iniciativa de los particulares (propietarios o no) a la actividad de ejecución de la urbanización en desarrollo o cumplimiento de la libre empresa y con sujeción al siguiente régimen:

- 1. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada.
- 2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias mediante procedimientos de iniciativa pública podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.
- 3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.
- 4. La iniciativa privada podrá ejercerse, en las condiciones dispuestas por la Ley aplicable, por los propietarios.
- 5. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

#### B) Derecho de consulta.

Integrante de la iniciativa de los particulares en la urbanización será el derecho de consulta por los mismos. El régimen del derecho de consulta deberá ser el siguiente:

- Contenido: criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de planes y proyectos sectoriales y de las obras necesarias para hacer efectiva de la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios (en su caso, también las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación).
- Plazo de contestación y de efectos: fijación de plazo inferior a 3 meses (salvo que una disposición con rango de ley fije uno mayor) para la contestación. Asimismo deberá fijarse un plazo de eficacia de la contestación.
- Alteración de los criterios o previsiones de la contestación durante su eficacia. Durante el plazo de eficacia de la contestación (a fijar por el legislador), la modificación de los criterios o previsiones autorizará al perjudicado para reclamar (de conformidad con el régimen general de responsabilidad patrimonial de la administración pública) los gastos en proyectos necesarios que resulten inútiles.

### C) Derecho a instalación, construcción o edificación.

Deberá reconocerse, asimismo, el derecho del propietario a realizar en sus terrenos la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre y cuando se cumpla un doble requisito:

- Integración de los terrenos en unidad apta para ello (por cumplir los requisitos establecidos legalmente).
- Cumplimiento de plazos temporales y condiciones previstas por la ordenación y legislación aplicable.

#### I.2.2.2. NORMATIVA APLICABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI.

En primer lugar, conviene apuntar que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene atribuida en exclusiva la competencia en materia de «ordenación del territorio» y «urbanismo y vivienda», en aplicación del [art. 10.31](#) de su Estatuto de Autonomía y de conformidad con lo dispuesto por el [art. 148.1.3ª](#) de la Constitución Española.

El impacto que sobre el sistema de fuentes normativas provocó en la materia ahora objeto de estudio (ordenación del territorio y urbanismo) la [STC 61/1997 \(RTC 1997, 61\)](#) hace que diferenciamos la normativa de aplicación en la Comunidad del País Vasco tomando como elemento diferenciador la mencionada sentencia.

##### I.2.2.2.1. Legislación aplicable en la Comunidad Autónoma del País Vasco tras la STC 61/1997.

Como hemos adelantado, la [STC 61/1997 \(RTC 1997, 61\)](#) tuvo un fuerte impacto en el sistema de fuentes normativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Desde un punto de vista global, el TC declaró un alcance amplio a la competencia autonómica sobre la materia y, en correlación, restringió la competencia estatal a estrictos términos sobre régimen jurídico del suelo, valoraciones y expropiaciones. Desde el punto de vista práctico supuso la declaración de inconstitucionalidad de numerosos preceptos del [TRLR/1976 \(RCL 1992, 1468\)](#) y de la [Ley 8/1990 \(RCL 1990, 1550\)](#).

Tras la mencionada sentencia, el Parlamento Vasco aprobó la [Ley 5/1998, de 6 de marzo \(LPV 1998, 132\)](#), de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, y la [Ley 11/1998, de 20 de abril \(LPV 1998, 236\)](#), por la que se determinaba la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, así como la [Ley 20/1998, de 29 de junio \(LPV 1998, 359\)](#), de patrimonios públicos de suelo.

El Estado, reaccionando ante la declaración de inconstitucionalidad de la [STC 61/1997 \(RTC 1997, 61\)](#), aprobó la [Ley 6/1998, de 13 de abril \(RCL 1998, 959\)](#), del régimen del suelo y valoraciones, declarando de carácter básico la mayoría de sus preceptos. De nuevo el TC, en [STC 164/2001 \(RTC 2001, 164\)](#), matizó ese carácter básico declarando la inconstitucionalidad de dos artículos (uno de ellos en parte) y una interpretación limitadora en otros preceptos.

En el ámbito de la competencia exclusiva autonómica, las diversas leyes citadas hasta el momento (salvo la relativa a los instrumentos de ordenación del territorio) son derogadas por la nueva [Ley 2/2006, de 30 de junio \(LPV 2006, 256\)](#) del Suelo y Urbanismo, por la que se regula la ordenación urbanística en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A partir del 1 de julio de 2007, la situación cambia de forma sustancial. El Estado, tratando de ajustarse a la doctrina contenida en las SSTC 61/1997 (RTC 1997, 61) y 164/2001 (RTC 2001, 164), deroga la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), del régimen del suelo y valoraciones, y aprueba la Ley 8/2007, de 28 de mayo (RCL 2007, 1020), de suelo, vigente desde el día 1 de julio de 2007. Esta nueva Ley estatal supuso una renovación profunda al prescindir de técnicas específicamente urbanísticas (incluidas clases de suelo) y evitar tecnicismos, tratando de respetar las competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas. En este sentido, su regulación basó su título competencial en la regulación de “condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales”, “la planificación general de la actividad económica”, “protección del medio ambiente”, así como “defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas”.

En cumplimiento de la Disposición final segunda de la citada Ley 8/2007, de 28 de mayo, que delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (RCL 1992, 1468), por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (RCL 2008, 1260). Con posterioridad se ha publicado el RD 1492/2011, de 24 de octubre (RCL 2011, 2019), por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y este mismo año 2013, se ha promulgado la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que, entre otras disposiciones, altera o modifica un importante número de artículos del mencionado Real Decreto Legislativo 2/2008.

Finalmente, cierre hasta el momento de la evolución descrita, el legislador autonómico ha considerado preciso cumplir o satisfacer dos finalidades distintas: en primer lugar, facilitar, mediante su desarrollo, la aplicación inmediata de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (LPV 2006, 256); en segundo lugar, ante la irrupción de la nueva normativa estatal, coordinarse con la nueva Ley Estatal 2/2007 (actualmente ya RD. Leg. 2/2008 -RCL 2008, 1260-). Esta finalidad se ha realizado mediante la aprobación del D. 105/2008, de 3 de junio (LPV 2008, 230), de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo.

Por consiguiente, la normativa aplicable en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, puede ser sistematizada de forma esquemática así:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en los términos que resultan de su Disposición final primera, así como su normativa de desarrollo (Real Decreto 1492/2011<sup>4</sup> de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo - B.O.E. número 270-).
- Ley 2/2006, de 30 de junio (LPV 2006, 256), del Suelo y Urbanismo, ; D. 105/2008, de 3 de junio (LPV 2008, 230), de medidas urgentes en desarrollo de la misma y Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos (B.O.P.V. número 143 de 23 de julio) de estándares urbanísticos.

<sup>4</sup> En las actuales circunstancias, con un nuevo gobierno en mayoría absoluta en Madrid, cabría pensar en la posibilidad de alteración de estas disposiciones (Texto Refundido y Reglamento de Valoraciones) lo que habría de tenerse en cuenta en este trabajo de adaptación legal.

- Ley 4/1990, de 31 de mayo (LPV 1990, 213), por la que se regula de la Ordenación del Territorio, desarrollada en parte por el Decreto 206/2003, de 9 septiembre (LPV 2003, 324), por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.
- Legislación estatal supletoria preconstitucional, que pueda ser de aplicación supletoria (art. 149.3 in fine de la CE), entre otros RD 2159/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1965), por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; RD 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 285), por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística; RD 2187/1978, de 23 de junio (RCL 1978, 1986), por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo (RCL 1964, 690), por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro municipal de Solares.

Sin perjuicio de ello, no deben olvidarse otras normas propias del País Vasco y directamente relacionadas con las disposiciones de ordenación territorial y urbanística. Nos referimos en concreto y, entre otras, a las siguientes:

- Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos (B.O.P.V. número 143 de 23 de julio).
- Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio (B.O.P.V. de 23 de junio de 2008).
- Decreto 39/2008 de 4 de marzo del Gobierno Vasco sobre Régimen Jurídico de Viviendas de Protección Pública y Medidas Financieras en materia de Vivienda y Suelo<sup>5</sup> en cuyos artículos 36 y siguientes se regulan, por ejemplo, las “actuaciones en materia de suelo” para la promoción y construcción de vivienda protegida.
- La Orden de 3 de noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial con incidencia en la valoración del suelo.
- La Orden de 29 de marzo de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre realojo derivado de actuaciones aisladas no expropiatorias realizadas por las Administraciones Municipales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### 1.2.2.3.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO APROBADOS.

Aunque en el caso de OIARTZUN el plan territorial parcial se halle aún en fase de aprobación inicial (Orden de 16 de julio de 2010), no nos resistimos a completar esta exposición con la referencia a los documentos de ordenación territorial ya aprobados en nuestra Comunidad Autónoma. Las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, definitivamente aprobadas en virtud del Decreto 28/1997 de 11 de febrero del Gobierno Vasco<sup>6</sup> han dado lugar a su desarrollo a través de diversos planes territoriales parciales y planes territoriales sectoriales, algunos de los cuales, además, han incidido directamente en aspectos propios de la reglamentación urbanística como el caso de los estándares de aparcamiento previstos en el Plan Territorial Sectorial de creación de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales (Decreto 262/2004) o también en el Plan

<sup>5</sup> B.O.P.V. número 59, de 28 de marzo de 2008.

<sup>6</sup> B.O.P.V. número 29, de 12 de febrero de 1997.

Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano. (Decreto 179/2006 de 26 de septiembre<sup>7</sup>) por citar algunos de ellos.

Además de este último, debe tenerse en cuenta que son ya otros diez los planes territoriales parciales definitivamente aprobados y en vigor y que se concretan en los siguientes:

- P.T.P. del Área Funcional de Laguardia (Decreto 271/2004 modificado por Decreto 251/2010).<sup>8</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Álava Central (Decreto 227/2004 de 28 de diciembre).<sup>9</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Llodio (Decreto 19/2005 de 25 de enero).<sup>10</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Eibar - Bajo Deba (Decreto 86/2005 de 12 de abril).<sup>11</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Mondragón-Bergara (Decreto 87/2005 de 12 de abril).<sup>12</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Zarautz - Azpeitia (Decreto 32/2006 de 21 de febrero).<sup>13</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Beasain - Zumarraga (Decreto 534/2009 de 29 de septiembre).<sup>14</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Igorre (Decreto número 239/2010 de 14 de septiembre).<sup>15</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Durango (Decreto 182/2011 de 26 de julio).<sup>16</sup>
- P.T.P. del Área Funcional de Balmaseda - Zalla (Decreto 226/2011 de 26 de octubre).<sup>17</sup>

Además de ellos, se han aprobado definitivamente también los siguientes planes territoriales sectoriales algunos de los cuales sí inciden directamente en el término municipal de OIARTZUN tal y como se analizó en el documento de información y diagnóstico:

- PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos.
- Plan Sectorial de Carreteras de Álava.
- Plan Sectorial de Carreteras de Bizkaia.
- Plan de Energía Eólica.
- PTS de Red Ferroviaria en la CAPV.
- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- PTS de Zonas Húmedas.
- PTS de Protección y Ordenación del Litoral.
- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

<sup>7</sup> B.O.P.V. número 212, de 7 de noviembre de 2006.

<sup>8</sup> B.O.P.V. número 29 de 11 de febrero y 194 de 7 de octubre de 2010 respectivamente.

<sup>9</sup> B.O.P.V. número 32 de 16 de febrero de 2005.

<sup>10</sup> B.O.P.V. número 57 de 23 de marzo.

<sup>11</sup> B.O.P.V. número 105 de 6 de junio.

<sup>12</sup> B.O.P.V. número 105 de 6 de junio.

<sup>13</sup> B.O.P.V. número 59 de 24 de marzo.

<sup>14</sup> B.O.P.V. número 208 de 29 de octubre.

<sup>15</sup> B.O.P.V. número 205 de 25 de octubre.

<sup>16</sup> B.O.P.V. número 171 de 8 de septiembre.

<sup>17</sup> B.O.P.V. número 224 de 25 de noviembre.

### I.2.3. INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN MEDIOAMBIENTAL.

**I.2.3.1.** El Texto Constitucional de 1978 (artículo 45)<sup>18</sup> a la vez que reconoce el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, junto con el deber de conservarlo, exhorta a los poderes públicos para que velen por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente.

El concepto mismo de “medio ambiente” ha sido y es muy debatido en la doctrina más autorizada<sup>19</sup> hasta el punto de que hay quienes postulan que dentro del mismo se incluye, todo lo referente al medio natural, cultural, entorno en general, protección urbanística... de dónde resultaría, quizás, atrevido situarla entre la que se da en denominar como “normativa sectorial”. No en vano, el propio Tribunal Constitucional en sus STC 64/1982;<sup>20</sup> 82/1982<sup>21</sup> o la 66/1991<sup>22</sup> destaca la estrecha relación entre la disciplina medioambiental y el desarrollo económico (artículos 38, 128 y 130 de la Constitución Española de 1978).

**I.2.3.2.** En este análisis de la legalidad al que necesariamente ha de contraerse este documento, procede resaltar, en primer lugar, la más que notable importancia de la política ambiental comunitaria que es, a la postre, la que forzosamente tira de nuestra propia regulación ya sea estatal, comunitaria, foral o municipal. Los tratados constitutivos no contenían declaraciones de tipo ambiental (salvo alguna referencia en el Tratado CECA y la alusión al desarrollo armonioso de las actividades económicas del artículo 2 TCE) no obstante lo cual, ya desde sus inicios, las instituciones europeas adoptaron numerosas medidas estableciendo asimismo importantes directivas y reglamentos, como el caso de la Directiva 75/442 de 25 de mayo sobre residuos, o la 76/464 de 18 de mayo de tutela de las aguas respecto de la contaminación de determinadas sustancias peligrosas. Con posterioridad, el Acta Única Europea de 1986 (artículo 130) otorgó carta de naturaleza a la política ambiental europea con la pretensión, entre otras, de la protección del medio ambiente y los recursos naturales, bajo la premisa del carácter preventivo de las intervenciones públicas. La reforma de Maastricht de 1992 introdujo como objetivo de la Unión el de la consecución de un crecimiento sostenible, consolidándose en el Tratado de Ámsterdam de 1997 y el Tratado de Lisboa, firmado en Roma el 29 de octubre de 2004<sup>23</sup> y que no ha acabado de ratificarse (incluye el medio ambiente en su artículo 35, dentro de la carta de los derechos fundamentales). Los “vientos” que soplan en Europa apuntan a un replanteamiento de la Unión sin que podamos ahora avanzar su incidencia en lo que respecta al proceso seguido en relación a la protección del medio ambiente.

En síntesis, puede decirse que buena parte de la actividad normativa de los poderes públicos españoles en materia ambiental tiene en estos momentos como antecedente jurídico una o varias disposiciones comunitarias europeas, cabiendo citar en este momento, y entre otras muchas, las relativas a garantizar la efectividad del artículo 45 (derecho al medioambiente) de la Constitución Española, como son la referente a la Ley 27/2006 de 18 de julio<sup>24</sup> en materia de información medioambiental, procedente de la trasposición de las Directivas 2033/4/CE y 2033/25/CE, que en lo que respecta a la Comunidad Autónoma del

<sup>18</sup> El artículo 47 CE contempla el derecho a la vivienda.

<sup>19</sup> Por todos, las obras del catedrático de Derecho Administrativo don Ramón MARTIN MATEO (Trivium, 1993, 1997).

<sup>20</sup> Sobre la Ley Catalana 12/1981 de protección de Espacios de Especial Interés Natural.

<sup>21</sup> Sobre la Ley madrileña de la Cuenca Alta del Manzanares.

<sup>22</sup> Sobre la prohibición administrativa de venta de cangrejos de río.

<sup>23</sup> Versión consolidada publicada en el D.O.C. 115 de 9 de mayo de 2008.

<sup>24</sup> B.O.E. número 171 de 19 de julio de 2006.

País Vasco tiene su reflejo en la Ley 3/1998, de 27 de febrero LPV 1998/123 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Otro tanto cabe señalar respecto del establecimiento de un sistema de responsabilidad de Derecho público por los daños al medio ambiente, traspuesto al derecho español mediante la Ley 26/2007<sup>25</sup> de responsabilidad medioambiental.

**I.2.3.3.** En cuanto a las técnicas jurídicas de protección ambiental la mayoría de las cuales tienen una incidencia directa en el proceso urbanístico (planeamiento, gestión e incluso disciplina urbanística), sobresale sin lugar a dudas la correspondiente a la EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ya sea de los proyectos públicos y privados (Directiva 85/337/CEE y RDL 1/2008 de 11 de enero por la que se aprueba el Texto Refundido,<sup>26</sup> y Ley 3/1998 de 27 de febrero del Parlamento Vasco de Protección del Medio Ambiente) ya sea de los planes y programas, derivada de la Directiva 2001/42/CE y contemplada antes en nuestra normativa autonómica (Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente y Decreto 183/2003 de 22 de julio del Gobierno Vasco por el que se establece el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental de los planes y programas,<sup>27</sup> recientemente sustituido por el Decreto 2011/2012 de 16 de octubre del Gobierno Vasco)<sup>28</sup> que en la estatal Ley 9/2006 de 28 de abril. Esta EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL incide directamente en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico conllevando dos fases de informe (preliminar y definitivo) de dos meses como máximo cada uno de ellos, y en sede diferenciada de la municipal lo que obliga a un esfuerzo normativo y de coordinación interadministrativa importante (así la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco se va a hacer eco de la necesidad de esta evaluación conjunta -artículo 87.3- al igual que el Decreto 105/2008 en su artículo 31 y el propio Texto Refundido estatal de junio de 2008 -artículo 15-).

**I.2.3.4.** La incidencia de la regulación medioambiental respecto de la urbanística se muestra en una extensión prácticamente inabarcable en un trabajo como el presente, y de una relevancia que, insistimos, aún no podemos apreciar en toda su intensidad. La prevención y control integrados de la contaminación procedente de la Directiva 96/61/CE de 24 de septiembre, traspuesta al Estado en virtud de la Ley 16/2002 de 1 de julio,<sup>29</sup> con la creación de la AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA, y regulada igualmente en el País Vasco a través de la Ley 1/2005 de 4 de febrero,<sup>30</sup> incide indubitablemente en el proceso urbanístico, haciendo precisa la declaración de calidad (en los casos de recalificación urbanística de los suelos) hasta el punto de condicionar de manera relevante el desarrollo urbanístico (la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco posibilita, de forma algo ingenua en nuestra opinión, que el ayuntamiento ordene la descontaminación a la comunidad reparcelatoria en sustitución del titular obligado del suelo -artículo 147.3-). Otro tanto cabría señalar respecto de la regulación de los residuos y suelos contaminados regulados a través de la Ley 22/2011 de 28 de julio<sup>31</sup> del Estado, y en la que se puntualiza (artículo 36) o delimita la obligación del titular del suelo respecto de la descontaminación del mismo al prever que respecto de los costes de descontaminación no podrá exigirse al propietario por encima de los niveles de contaminación asociados al uso del suelo en el momento en el que se produjo la contaminación por el causante. Obviamente esta

<sup>25</sup> B.O.E. número 255 de 24 de octubre de 2007.

<sup>26</sup> B.O.E. número 23 de 26 de enero de 2008.

<sup>27</sup> B.O.P.V. número 172 de 4 de septiembre de 2003. Repertorio legislación 2003/307.

<sup>28</sup> B.O.P.V. número 223 de 19 de noviembre.

<sup>29</sup> B.O.E. 157 de 2 de julio de 2002.

<sup>30</sup> B.O.P.V. número 32 de 16 de febrero DE 2005.

<sup>31</sup> B.O.E. número 181 de 29 de julio.

regulación incide también en el valor del suelo y en la viabilidad de una pretendida actuación urbanística.

**I.2.3.5.** Entre estas medidas de protección ambiental que estamos analizando, merece especial atención las referentes a la **protección contra el ruido** la legislación española apenas contaba con regulación específica (Ley 38/1972 de 22 de diciembre de protección del ambiente atmosférico; el reglamento de actividades molestas, insalubre y peligrosas de 1961<sup>32</sup> y una insuficiencia reglamentación a través de ordenanzas locales). Es a partir de las resoluciones de 21 de febrero de 1990, 9 de diciembre de 1994, 19 de febrero de 1998 y 8 de julio de 2003, entre otras, del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, cuando se abrió una vía de control vinculando la contaminación acústica con la vulneración de los derechos a la intimidad personal y familiar. El Tribunal Constitucional Español (STC 119/2001) y resoluciones varias del Tribunal Supremo asumieron la doctrina del tribunal europeo dando lugar a los primeros pasos hacia su regulación que se produce con la Ley 37/2003 de 17 de noviembre<sup>33</sup> del Ruido (trasposición de la Directiva 2002/49/CE) desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005 de 16 de noviembre<sup>34</sup> y 1367/2007 de 19 de octubre<sup>35</sup> (este último referente a la zonificación acústica de directa incidencia en el planeamiento y ejecución urbanísticas). Estas Zonas de Servidumbre Acústica, de Protección Acústica Especial y de Situación Acústica Especial, junto con los Mapas de Ruido habrán de facilitar la adopción de planes y medidas correctoras como pudieran ser las restricciones horarias a la fuente acústica, el traslado forzoso de la misma y la prohibición o limitación del tráfico rodado. El Gobierno Vasco, por su parte, ha promulgado el Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (B.O.P.V. número 222 de 16 de noviembre de 2012), que, entre otras determinaciones, desarrollo precisamente la tipología de la zonificación y servidumbre acústica con el establecimiento de límites para nuevos focos emisores. Estas disposiciones obligan a la adaptación de las ordenanzas locales preexistentes en el plazo de dos años y en el caso de municipios de más de diez mil habitantes, exigen la elaboración del mapa de ruido en los términos previstos en este Decreto, en el plazo máximo de cuatro años (lo que resultaría aplicable, por ello, al municipio de OIARTZUN que en el año 2011 superaba ya ese número de habitantes).

## I.2.4.- LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

**I.2.4.1.** Continuando con la protección medioambiental pero centrándonos en los recursos naturales es indiscutible la importancia del Agua como bien escaso y costoso que es aun cuando muchas veces cuesta entenderlo. Y no sólo nos referimos a la aducción y suministro domiciliario y saneamiento como etapas indisociables del ciclo integral del agua. También y sobre todo, hemos de referirnos a la planificación hidrológica<sup>36</sup> para el conseguimiento de un buen estado ecológico del dominio público hidráulico y de las aguas objeto de la ley reguladora representada por el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio.<sup>37</sup> El Estatuto de Autonomía para el País Vasco<sup>38</sup> atribuye en su artículo 10.11 la competencia exclusiva de la

<sup>32</sup> B.O.E. número 292 de 7 de diciembre de 1961.

<sup>33</sup> B.O.E. número 276 de 18 de noviembre de 2003.

<sup>34</sup> B.O.E. número 301 de 17 de diciembre de 2005.

<sup>35</sup> B.O.E. número 254 de 23 de octubre de 2007.

<sup>36</sup> Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.

<sup>37</sup> B.O.E. número 176 de 24 de julio de 2001.

<sup>38</sup> B.O.E. número 306 de 22 de diciembre. L.O. 3/1979.

Comunidad Autónoma en cuanto a cursos de agua que discurren íntegramente por el territorio autonómico. Aun cuando no se dispone de un plan hidrológico propio del País Vasco, los cursos de agua de las cuencas mediterránea<sup>39</sup> y cantábrica<sup>40</sup> disponen de su propio y respectivo plan territorial sectorial de directa incidencia en el planeamiento urbanístico.

El mencionado Texto Refundido de 2001 (artículo 92) recoge los objetivos de protección y de calidad ambiental de las aguas y del dominio público hidráulico, a saber, prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuático (y terrestres asociados); promover el uso sostenible del agua; reducir progresivamente los vertidos y emisiones y la contaminación de las aguas subterráneas, paliar los efectos de las inundaciones y sequías; prevenir y eliminar la contaminación del medio marino y evitar la acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo que pueda degradar el dominio público hidráulico. Del mismo modo, y entre otras determinaciones muy relevantes desde el punto de vista del Urbanismo y la Ordenación Territorial, esta regulación legal (apoyada en la STC 227/1988 que analizó la constitucionalidad de la precedente Ley de 1985 en que el Texto Refundido trae su causa) establece importantes limitaciones en el uso del suelo con la fijación de zonas de servidumbre y policía que deben ser también consideradas por el planeamiento.

**1.2.4.2.** Las zonas húmedas (áreas encharcadizas de importancia vital para las aves y la fauna), protegidas por el Convenio Internacional firmado en la ciudad iraní de Ramsar en febrero de 1971, constituyen un recurso natural de un gran valor ambiental también en nuestra Comunidad Autónoma que dispone al efecto del correspondiente Plan Territorial Sectorial aprobado por Decreto 160/2004 del Gobierno Vasco<sup>41</sup> a tenerse en cuenta también por el planeamiento urbanístico.

Aunque no incidan, obviamente, en el término municipal de OIARTZUN las aguas marítimas algo más alejadas del campo de la acción urbanística (fuera aparte de la legislación portuaria y la calificación de los puertos como sistema general a desarrollar por su propio planeamiento) se hallan implicadas en el Plan Territorial Sectorial del Litoral aprobado por Decreto 43/2007 de 13 de marzo del Gobierno Vasco<sup>42</sup> que establece, asimismo, una línea de protección del litoral a tener en cuenta en el planeamiento urbanístico. Lo mismo, aunque desde el plano de la Administración del Estado y el marco autorizatorio autonómico, procede reseñar respecto de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas<sup>43</sup> en la que se regula el dominio público marítimo terrestre con su régimen de adscripción, afectación y desafectación, las servidumbres legales de protección, de tránsito, de acceso al mar y de zona de influencia (el artículo 30 lo cifra en 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar ordenando explícitamente su determinación en los instrumentos de ordenación territorial y/o urbanística), con informe preceptivo en la tramitación del planeamiento urbanístico (artículo 110) y un largo etcétera que resultaría prolijo relatar en este punto.

**1.2.4.3.** El aire atmosférico es otro de los recursos naturales que clama por su protección también a través de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Previsto en la Directiva 96/62/CE del Consejo de 27 de septiembre de 1996 sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente, ello provocó la promulgación de la Ley 34/2007 e 15 de

<sup>39</sup> Decreto 455/1999 de 28 de diciembre (B.O.P.V. de 26 de enero de 2000).

<sup>40</sup> Decreto 415/1998 de 22 de diciembre (R. 66). B.O.P.V. número 34 de 18 de febrero de 1999.

<sup>41</sup> B.O.P.V. número 222 de 19 de noviembre de 2004.

<sup>42</sup> B.O.P.V. de 2 de abril de 2007.

<sup>43</sup> B.O.E. número 181 de 29 de julio.

noviembre<sup>44</sup> de calidad del aire y de la protección de la atmósfera, de carácter básica que actualiza, adecúa y fortalece la intervención pública frente a la contaminación atmosférica. También en esta norma legal se llama a concurso a las comunidades autónomas y municipios que deberán zonificar su territorio según los niveles de contaminación para los que se hayan establecido objetivos de calidad del aire (artículo 11), pudiendo elaborar planes y programas que, en el caso de municipios con población superior a cien mil habitantes habrán de adoptarse necesariamente (artículo 16). En todo caso la revisión de los planes tendrá en cuenta los indicadores ambientales.

**1.2.4.4.** Los bosques y suelos de los montes que en la Comunidad Autónoma del País Vasco ostentan una importancia administrativa de primer orden, al corresponder su regulación y ordenación a los Territorios Históricos<sup>45</sup> (los tres disponen de su correspondiente normativa foral de montes)<sup>46</sup>, los tradicionales o consuetudinarios aprovechamientos comunales de los mismos, su planificación con la variedad de usos (caza, pesca, aprovechamientos forestales, de pastos, de aguas, de frutas y hongos silvestres....) evidencian su innegable valor como recurso ambiental además de económico. La legislación estatal se halla contemplada en la Ley 43/2003 de 21 de noviembre.<sup>47</sup>

Los espacios naturales protegidos, en muchos casos situados precisamente sobre superficie de monte (motivo por el que la legislación de montes también los señalaba), constituyen categorías de directa incidencia también en el planeamiento urbanístico que habrá de atender a su delimitación y/o definición prevista en la normativa aplicable y en su propia declaración como tales espacios o de árboles singulares conforme se prevé en el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.<sup>48</sup> El Estudio del Medio Físico que se incorporó en el avance de planeamiento destaca precisamente el valor naturalístico y entre otras, de las Peñas de Aia-Urdaburu, parque natural declarado (LIC-ES 2120016) y, por ello, con un régimen jurídico específico (declaración efectuada por Decretos 240 y 241 de 11 de abril de 1995 -B.O.P.V. número 105- y Plan Rector parcialmente aprobado en virtud de Decreto 87/2002 de 16 de abril -B.O.P.V. de 2 de mayo-).

Precisamente, en relación tanto a los montes como a los espacios naturales protegidos, son constantes las dificultades de conciliar las previsiones urbanísticas y protectoras de los mismos, con las actividades extractivas a cielo abierto Reguladas en la Ley 22/1973 de 21 de julio de minas<sup>49</sup> se da la circunstancia de que el Decreto 28/1997 de 11 de febrero por el que se aprobaron definitivamente las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco<sup>50</sup> estableció como determinación vinculante para el planeamiento (artículo 11) la necesidad de incluir la delimitación de las zonas afectadas por estas actividades extractivas siempre que dispusieran de autorización vigente.

<sup>44</sup> B.O.E. número 275 de 16 de noviembre de 2007.

<sup>45</sup> Artículo 7.9 de la Ley de 25 de noviembre de 1983 del Parlamento Vasco (B.O.P.V. número 182 de 10 de diciembre).

<sup>46</sup> Norma Foral de Montes de Gipuzkoa 7/2006 de 20 de octubre. BOG nº 204 de 26 de octubre.

Norma Foral de Montes de Bizkaia 3/1994 de 2 de junio. BOB nº 123 de 28 de junio.

Norma Foral de Montes de Álava 13/1993 de 5 de mayo. BOTHA nº 52 de 14 de mayo.

<sup>47</sup> B.O.E. número 280 de 22 de noviembre de 2003.

<sup>48</sup> B.O.P.V. número 92 de 19 de mayo de 2014.

<sup>49</sup> B.O.E. número 176 de 24 de julio de 1973.

<sup>50</sup> B.O.P.V. número 29 de 12 de febrero de 1997.

## I.2.5.- EL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.

Pocas materias sectoriales han tenido históricamente una relación tan estrecha con el Urbanismo como la de **Patrimonio histórico artístico o Patrimonio Cultural inmueble** según la acepción acogida por nuestra Ley del Patrimonio Cultural Vasco de 3 de julio de 1990<sup>51</sup> desarrollada a su vez, y entre otros, por el Decreto 234/1996 de 8 de octubre de determinación de las zonas de presunción arqueológica;<sup>52</sup> el Decreto 341/1999 de 5 de octubre de condiciones de traslado, entrega y depósito de bienes de interés arqueológico;<sup>53</sup> el Decreto 342/1999 de 5 de octubre de Registro de Bienes de Interés Cultural e Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco<sup>54</sup> y, sobre todo, el Decreto 306/1998 de 10 de noviembre sobre declaración de estado ruinoso de los Bienes de Interés Cultural y de los Inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.<sup>55</sup>

Dejando pues aparte el patrimonio inmaterial y los servicios públicos como tales y sus infraestructuras (museos, archivos...) obviamente considerados en la ordenación estructural, y centrándonos en el inmueble (arquitectónico y/o arqueológico) observamos cómo, por ejemplo, los conjuntos monumentales de los cascos históricos, de las zonas arqueológicas e incluso de itinerarios como el camino de Santiago tienen una indudable e inescindible relación con el Urbanismo en general, y con el planeamiento, su gestión y su propia disciplina. El artículo 28 de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco muestra precisamente la preeminencia del régimen de protección de los calificados respecto del planeamiento urbanístico y la propia Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (artículo 3.2 referente al principio de desarrollo sostenible y su conexión con el Patrimonio Cultural; artículo 100 sobre los catálogos; 201.4 en cuanto a la ruina y su régimen jurídico, y 238.1 sobre infracción legal y sanción), se muestra abierta y receptiva sobre esta valiosa materia del Patrimonio Cultural inmueble.

## I.2.6.- LA VIVIENDA Y LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

**I.2.6.1.** La ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, como producto de un momento histórico determinado en el que preocupaba especialmente la disponibilidad de viviendas asequibles para los más desfavorecidos, dedicó un gran esfuerzo en el incremento de los estándares de vivienda protegida (artículo 80 y disposición adicional octava) respecto de su precedente Ley 17/1994 que estableció los primeros estándares en la materia, y a la creación de nuevas categorías de protección como son las viviendas tasadas ya de régimen o regulación autonómica, ya de régimen municipal. Junto con ello, se crearon igualmente los llamados "alojamientos dotacionales"<sup>56</sup> (artículos 16 y 81) en cuanto espacios habitables destinados a dar cobijo transitorio o temporal a colectivos especialmente desfavorecidos. El cumplimiento en el propio ámbito o sector de estas obligaciones (estándares) ocasiona, no en pocos casos, dificultades (pues representan porcentajes equivalentes al 40% en suelo urbano y al 75% en suelo urbanizable respecto del incremento residencial previsto)

<sup>51</sup> B.O.P.V. número 157 de 6 de agosto.

<sup>52</sup> B.O.P.V. número 205.

<sup>53</sup> B.O.P.V. número 201.

<sup>54</sup> B.O.P.V. número 203.

<sup>55</sup> B.O.P.V. número 226.

<sup>56</sup> La Disposición Adicional tercera del Decreto 39/2008 de 4 de marzo (B.O.P.V. número 59 de 28 de marzo de 2008) contempla las características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

motivo por el cual la propia Ley 2/2006 prevé la posibilidad de su traslado o de su cumplimiento global cuando de una revisión integral se trata.

A pesar de que no han transcurrido más que unos pocos años desde la promulgación de la citada Ley 2/2006 (y de su Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes)<sup>57</sup> lo cierto es que los tiempos han cambiado notablemente con una crisis económica especialmente dura y beligerante con el sector inmobiliario prácticamente estancado.

Naturalmente, junto con estos suelos destinados a viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, coexisten otros residenciales para viviendas no protegidas que también precisan del impulso pertinente al hallarse igualmente inmersos en el proceso de crisis reseñado. El Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos ha incorporado ciertas dosis de flexibilidad en las actuaciones de suelo urbano no consolidado y actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada (11 y 22.2 de la Ley 2/2006) -no así en los suelos urbanizables en los que el mandato legal impide flexibilizar por vía reglamentaria- con la esperanza de que la actividad pueda recuperarse especialmente en las actuaciones de renovación y rehabilitación sin necesidad de colonizar nuevos ensanches y suelos aún exentos de la acción de transformación urbanizadora.

**1.2.6.2.** Por lo demás, y en lo que respecta al régimen jurídico de las viviendas protegidas, el Estatuto de Autonomía para el País Vasco, aprobado en virtud de la Ley Orgánica 3/1979 de 18 de diciembre, atribuye a la Comunidad Autónoma del País Vasco, entre otras muchas, la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 10.31), lo que conecta de manera directa e ineludible con el contenido del artículo 47 del Texto Constitucional en cuyo párrafo primero se enuncia el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de la ciudadanía, ordenándose a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

A lo largo de las tres décadas transcurridas ya desde la mencionada atribución competencial, han sido muchas y variadas las disposiciones emanadas desde las Instituciones Comunes en lo que respecta a la vivienda, alcanzando normas de rango legal, como la aprobada por el Parlamento Vasco en su sesión de 15 de abril de 1988 sobre el derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial, o las contenidas, incluso, en la más reciente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo que establece las diversas categorías vigentes en cuanto a las viviendas de protección pública. Junto con estas normas legales, se han sucedido ininidad de disposiciones reglamentarias ordenadoras de las medidas de intervención y fomento de la vivienda protegida y cuyo marco actual viene representado por los siguientes Decretos:

- 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.
- 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Y del mismo modo, estas disposiciones se hallan desarrolladas, a su vez, en un conjunto de órdenes que las complementan, concretando las medidas financieras para la compra, la rehabilitación, la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de

<sup>57</sup> B.O.P.V. de 23 de junio de 2008.

suelo con destino a vivienda protegida, las ayudas para la promoción y el fomento al alquiler, y la determinación de los precios máximos entre otros extremos que resultaría prolijo relatar en este apartado.

Con todo ello, y la intensa experiencia vivida sobre el particular, se ha ido conformando nuestro actual sistema legal en la materia que hemos de recordar, por otra parte, al no disponerse de un cuerpo con rango legal de la suficiente amplitud, ha tenido que basarse y apoyarse en disposiciones preconstitucionales que merced al largo espacio de tiempo transcurrido y a la indudable evolución social registrada, han de considerarse ya periclitadas.. Estas normas estatales a que nos referimos se deben, entre otras, a las siguientes:

- Decreto 2114/1968 de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.<sup>58</sup>
- Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.<sup>59</sup>
- Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto 31/1978 de 31 de octubre.<sup>60</sup>

## I.2.7.- LA EDUCACIÓN.

**I.2.7.1.** El derecho a la educación (artículo 27 de la Constitución Española de 1978) es otro de los elementos indispensables en la vida actual de los ciudadanos, constituyendo por ello, uno de los clásicos puntos de fricción en la clase política. Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 26.1) de 10 de diciembre de 1948 de la Asamblea General de la ONU y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 13..2.c) ratificado por España el 27 de abril de 1977<sup>61</sup> el derecho a la educación es uno de los pilares esenciales del Estado Social y Democrático de Derecho, desarrollado en la Ley Orgánica 8/1985 de 3 de julio (LODE) cuya constitucionalidad fue confirmada en la Sentencia 77/1985 de 27 de junio del Tribunal Constitucional, dando lugar a la Ley Orgánica 10/1999 de 21 de abril que abrió la participación de las corporaciones locales en la programación de la enseñanza, a través de los consejos escolares, así como la actual Ley Orgánica 2/2006 de 3 de mayo de Educación<sup>62</sup> que se complementa, a su vez, con la Ley 6/2001 de 21 de diciembre de Universidades.<sup>63</sup> En Euskadi el Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2004 de 25 de febrero del Sistema Universitario Vasco.<sup>64</sup>

**I.2.7.2.** En el plano de su relación con el régimen del suelo y la ordenación urbana, resulta evidente que los centros públicos y privados (sean o no concertados) tanto en lo que respecta a la educación infantil (haurreskolak), como a la primaria obligatoria (hasta los 16 años), el bachillerato y la enseñanza universitaria, precisan de espacios en la Ciudad o en el Pueblo ya sea en el medio urbano o en su proximidad (es importante *“minimizar los*

<sup>58</sup> BOE nº 216 de 7 de septiembre de 1968.

<sup>59</sup> BOE nº 267 de 8 de noviembre de 1978.

<sup>60</sup> BOE nº 14 de 16 de enero de 1979.

<sup>61</sup> B.O.E. número 103 de 30 de abril de 1977.

<sup>62</sup> B.O.E. número 106 de 4 de mayo de 2006.

<sup>63</sup> B.O.E. número 307 de 24 de diciembre de 2001.

<sup>64</sup> B.O.P.V. número 50, de 12 de marzo.

*desplazamientos de los alumnos a las zonas peri urbanas*” -artículo 3, del anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible de Euskadi-), constituyendo parte de la red estructural propia del plan urbanístico (artículo 53 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco). No hemos de olvidar, por ejemplo, que el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio,<sup>65</sup> de aplicación supletoria según se afirma en el Decreto 105/2008 de 3 de junio del Gobierno Vasco ya invocado, establecía estándares específicos de suelo para centros docentes que forzosamente habían de cumplirse por parte de los planes parciales residenciales (artículo 10). Los tiempos han evolucionado y en la actualidad la práctica demuestra que existen muchos suelos docentes repartidos en numerosos sectores, careciéndose de espacios de la suficiente extensión para las necesidades actuales y, sobre todo, encontrándose verdaderas dificultades para la ampliación de los centros existentes y sus campus correspondientes en el caso de la Universidad. El Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en su disposición adicional segunda, establece una “reserva de suelo para equipamiento público escolar” en los términos que señalaremos en el siguiente apartado.

**1.2.7.3.** En relación a todo ello, actualmente, de acuerdo con el contenido del Decreto 26/1996,<sup>66</sup> de 30 de enero, de reordenación de centros públicos de enseñanza no universitaria en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, derivada de la implantación de la Educación Secundaria Obligatoria y del Decreto 21/2009,<sup>67</sup> de 3 de febrero, por el que se establecen los criterios de ordenación y planificación de la red de centros docentes de enseñanza no universitaria en el ámbito del País Vasco, el Departamento de Educación, Universidades e Investigación, cuenta con el documento denominado Mapa Escolar como instrumento de planificación de la oferta de plazas escolares al servicio de una respuesta educativa de calidad integradora para todo el alumnado.

Este mapa escolar está organizado en 25 circunscripciones escolares (4 en Álava, 12 en Bizkaia, 9 en Gipuzkoa) correspondientes a todo el territorio de la CAPV. A su vez las circunscripciones se dividen en zonas y dentro de cada zona existen los itinerarios. Mediante el ajuste anual de los datos de necesidad de escolarización y plazas existentes en los centros escolares de cada zona, las Comisiones de Garantía Territorial de cada territorio (presididas por los delegados territoriales e integradas por el jefe de centros escolares de la delegación, representantes de AMPAs, representantes de cada ayuntamiento y directores de centros escolares), elaboran la distribución de los alumnos de los niveles de educación infantil y primaria, de la enseñanza obligatoria y bachiller en los distintos centros escolares.

Producto de este trabajo se detectan las necesidades de cada circunscripción, tanto de ampliación de las instalaciones escolares existentes como la necesidad y localización de los centros de nueva creación.

Para la realización de nuevos centros escolares es necesario prever con la debida antelación la dotación de solares para el “sistema general de equipamiento escolar para la escuela pública vasca”, labor que corresponde a los municipios según el contenido del DECRETO 193/1967, de 2 de febrero (Estado),<sup>68</sup> por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Enseñanza Primaria (Artículo 52) que habría que actualizar en ese punto engarzando con la realidad social y su encaje en la Ordenación Territorial y en el

<sup>65</sup> B.O.E. números 221 y 222 de 15 y 16 de septiembre de 1978.

<sup>66</sup> BOPV nº 23 de 1 de febrero (derogado por el D. 21/2009).

<sup>67</sup> BOPV nº 30 de 12 de febrero.

<sup>68</sup> B.O.E. de 13 de febrero de 1967. Repertorio de legislación número 9941.

Urbanismo. Ese “Mapa Escolar” así como los planes de ampliación, traslado y/o reforma de los campus universitarios de Euskadi deberían tener su reflejo territorial a través de un plan territorial sectorial que fijara sus necesidades de futuro a la escala territorial que corresponda en cada lugar, municipio, comarca o área funcional (artículo 16 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco ya invocada), o por medio de su consideración en cada plan territorial parcial (conforme al artículo 12 de la misma Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco).

El Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en su disposición adicional segunda, establece una “reserva de suelo para equipamiento público escolar” (cuatro mil quinientos metros cuadrados tanto para la enseñanza infantil y primaria como en una segunda parcela de la misma extensión para la secundaria obligatoria y bachiller, aplicable en defecto de plan territorial sectorial y por cada una de las veinticinco circunscripciones escolares existentes –Decreto 106/2007 de 26 de junio -B.O.P.V. número 132- entre las que se halla la de Errenterialdea que comprende los municipios de Errenteria, Lezo, Pasaia y Oiartzun).

## I.2.8.- SANIDAD.

**I.2.8.1.** La protección de la salud es uno de los principios fundamentales en cualquier Estado moderno, principio que se plasma en la actualidad como un derecho de todo ciudadano a exigir un mínimo de prestaciones sanitarias conformes a la dignidad humana y al nivel de desarrollo social y económico de cada Estado. Así, la Declaración de Derechos Humanos (ONU 1948) en su artículo 25.1, afirma que “toda persona tiene derecho a la salud y al bienestar y en especial a la asistencia médica y a los servicios sociales necesarios” expresándose en sentido semejante el artículo 11 de la Carta Social Europea, del Consejo de Europa (Turín, 1961) y el artículo 12 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU, 1966).

En la Constitución Española de 1978, se reconoce el derecho a la salud en su artículo 43, ordenando al legislador hacer efectivo el citado derecho lo que pretende realizarse a través de la Ley General de Sanidad 14/1986 de 25 de abril del Estado<sup>69</sup> que, en su mayor parte, constituye regulación básica y por tanto de obligado cumplimiento para las Comunidades Autónomas (según se contiene en su artículo 2). Se complementó con la Ley Orgánica 3/1986 de 14 de abril de medidas especiales en materia de Salud Pública<sup>70</sup> para el control de las enfermedades transmisibles.

El artículo 18 del Estatuto de Autonomía de Gernika aprobado por Ley Orgánica 3/1979 ya invocada, atribuye a la Comunidad Autónoma del País Vasco, entre otras, el desarrollo legislativo y la ejecución de la legislación básica del Estado en materia de sanidad interior lo que ha dado lugar a la legislación propia que señalamos en el punto siguiente de este apartado.

### I.2.8.2. EL SISTEMA SANITARIO DE EUSKADI.

Los servicios de Sanidad de Euskadi tienen su norma básica en la Ley 8/1997 de 26 de junio de Sanidad del País Vasco<sup>71</sup> y su desarrollo reglamentario. A través de la misma se

<sup>69</sup> B.O.E. número 102 de 29 de abril de 1986.

<sup>70</sup> B.O.E. número 102 de 29 de abril de 1986.

<sup>71</sup> B.O.P.V. número 138 de 21 de julio.

procedió a la configuración del sistema sanitario de Euskadi así como a la creación del OSAKIDETZA como ente privado de Derecho Público.

Conforme a esta disposición legal, el Sistema Sanitario de Euskadi que se instaura para hacer efectiva una adecuada organización y ordenación de las actuaciones que competen a la Administración sanitaria Vasca (artículo 5 “que tiene como objetivo último el mantenimiento, la recuperación y mejora del nivel de salud de la población y que está configurado con un carácter integral por todos los recursos sanitarios públicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi”). Informan el sistema sanitario de Euskadi los principios de universalidad, solidaridad, equidad, calidad de los servicios y participación ciudadana. Las directrices de política sanitaria, y los objetivos de salud respecto a los cuales se formulen, se ajustarán a dichos principios, persiguiendo una constante adecuación de la planificación de las actuaciones y de los recursos a las necesidades sanitarias de la población.

Desarrollado por Decreto 59/2003, de 11 de marzo LPV\2003\119<sup>72</sup> la organización territorial del sistema obedece a las siguientes reglas:

1. La planificación sanitaria tendrá como base principal de ordenación territorial la división de todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi en las demarcaciones geográficas denominadas áreas de salud, que serán delimitadas reglamentariamente de acuerdo con la situación socio-sanitaria, de manera que puedan ponerse en práctica en su respectivo ámbito los principios y objetivos que enumera esta Ley, así como las actuaciones esenciales que requieren la tutela general de la salud pública y la asistencia sanitaria primaria y especializada.

2. En el ámbito de cada área de salud se podrá señalar la ordenación territorial inferior que resulte necesaria en función de cada circunstancia territorial y, en su caso, para cada tipología de prestaciones y servicios sanitarios. En cada área se garantizará una adecuada ordenación de la atención primaria y su coordinación con la atención especializada. A tal efecto, se tendrán en cuenta dichos factores de manera que se posibilite una máxima eficiencia sanitaria en la ubicación y uso de los recursos, así como el establecimiento de las condiciones estratégicas más adecuadas para el aprovechamiento de sinergias o la configuración de dispositivos de referencia para toda la Comunidad Autónoma.

**1.2.8.3.** Desde el punto de vista de la ordenación del territorio y del urbanismo, los servicios de salud precisan de centros o establecimientos esparcidos por el Territorio, de acuerdo a las necesidades de la población en cada lugar y a la debida escala local, comarcal o provincial en función de la multiplicidad de los servicios y su especialización. Se trata de servicios que van desde la medicina de familia hasta la especialización e investigación con estructuras muy complejas en las que participan un elevado número de profesionales cualificados. Por ello, y atendiendo a su incidencia en el Territorio y a que se trata de unos servicios ineludibles (imprescindibles), resultaría procedente que sus perspectivas de ampliación y nuevo establecimiento se hallaren previstos en el planeamiento a partir, quizás, de la planificación territorial adecuada en términos asimilables a otros servicios indispensables (como el de Educación que ya hemos reseñado).

<sup>72</sup> [FEV 11-04-2003]

## I.2.9.- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

**I.2.9.1.** La “estructura general y orgánica del territorio” en términos que ya se planteaban en la legislación urbanística de 1976 y sus reglamentos (artículo 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 ya citado) se componía, entre otras, del “sistema general de comunicaciones tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesario para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas”.

Se trata, obviamente, de parte de lo que la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco incluye dentro de la “Red dotacional de Sistemas Generales” (artículo 54) y que este procedimiento debería reflexionar en atención al vertiginoso desarrollo de los medios de comunicación y transporte así como de su vinculación a la sostenibilidad ambiental entre otros principios esenciales en la sociedad de nuestros días.

Sería excesivo desarrollar en este punto, la reglamentación propia de todos los modos de transporte y de comunicaciones (en cuanto a estas últimas piénsese en la regulación de la televisión, en las grandes redes de prestación y distribución de servicios como el gas, el petróleo, la electricidad... necesitadas todas ellas de un reflejo territorial a través del urbanismo y la ordenación).

La Ordenación de los Transportes Terrestres se contiene básicamente en la Ley 16/1987 de 30 de julio,<sup>73</sup> cuya constitucionalidad fue revisada por la S.T.C. 118/1986 que anuló varios de sus artículos, y que tiene por objeto tanto el transporte de viajeros y mercancías, como sus actividades auxiliares y los transportes por ferrocarril, trolebús, teleféricos u otros medios en los que la tracción se haga por cable.

La regulación del Sector Ferroviario se debe a la Ley 39/2003 de 17 de noviembre<sup>74</sup> que atiende principalmente a la infraestructura ferroviaria, su planificación y construcción en cuanto corresponda a la red de interés general de competencia del Estado y a su desarrollo reglamentario RD 2387/2004<sup>75</sup>, de 30 de diciembre. Como ya hemos adelantado en un apartado anterior, la Comunidad Autónoma del País Vasco dispone de un Plan Territorial Sectorial Ferroviario que, además de acoger la reserva de suelo para el Tren de Alta Velocidad, establece la planificación de las líneas interiores propias de la competencia autonómica conforme al Estatuto de Autonomía de Gernika.

La **Seguridad aérea** queda regulada por las siguientes disposiciones:

La Ley 48/60, de 21 de julio<sup>76</sup>, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre<sup>77</sup>.

La Ley de Seguridad Aérea de 21/2003 de 7 de julio<sup>78</sup> se ocupa, entre otras, del control y autorización en la planificación y construcción de los aeropuertos y aeródromos, la inspección aeronáutica, y demás servicios inherentes a la misma.

<sup>73</sup> B.O.E. número 182 de 31 de julio de 1987.

<sup>74</sup> B.O.E. número 276 de 18 de noviembre de 2003.

<sup>75</sup> B.O.E. número 315 de 31 de diciembre de 2004.

<sup>76</sup> B.O.E. número 176 de 23 de julio de 1960.

<sup>77</sup> B.O.E. número 312 de 30 de diciembre de 1999.

<sup>78</sup> B.O.E. número 162 de 8 de julio de 2003.

El Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre<sup>79</sup>, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

El Decreto 584/72, de 24 de febrero<sup>80</sup>, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto<sup>81</sup> y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril<sup>82</sup>.

El Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre<sup>83</sup>, de Ordenación de los aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril<sup>84</sup>.

El Decreto 792/1976, de 18 de marzo<sup>85</sup>, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

La Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento, del 13 de julio<sup>86</sup>, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

El Real Decreto 2057/2004, de 11 de octubre<sup>87</sup>, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián.

**1.2.9.2.** Pero si existe una infraestructura de comunicación y transporte que incida de manera más directa y relevante en la ordenación y el planeamiento urbanístico es sin duda **la carretera** y la infinita malla de caminos existentes en el territorio. Competencia exclusiva de los órganos forales de los Territorios Históricos (según se establece en el artículo 7 a 8 de la conocida como Ley de Territorios Históricos de 25 de noviembre de 1983),<sup>88</sup> la Sentencia 76/1988 del Tribunal Constitucional incluyó este título competencial en lo que calificó como núcleo de la foralidad hasta el punto de que incluso las redes de interés general (trans-europeas) que discurren por sus territorios son gestionadas por los mismos. Su reglamentación viene constituida, en consecuencia por las siguientes disposiciones:

- Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de Carreteras y Caminos de Álava.<sup>89</sup>
- Norma Foral 2/1993 de 18 de febrero de Carreteras de Bizkaia.<sup>90</sup>
- Norma Foral 1/2006 de 6 de junio de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.<sup>91</sup>

Todas ellas, al igual que ocurre con la normativa debida a otras infraestructuras de transporte (ferrocarriles, aeropuertos...) conllevan, además de su necesaria planificación, la del establecimiento de importantes restricciones (servidumbres y líneas de afección) sobre las propiedades colindantes, lo que tiene su indudable reflejo en el planeamiento.

<sup>79</sup> B.O.E. número 315 de 31 de diciembre de 1999.

<sup>80</sup> B.O.E. número 69 de 21 de marzo de 1972.

<sup>81</sup> B.O.E. número 204 de 25 de agosto de 2011.

<sup>82</sup> B.O.E. número 118 de 17 de mayo de 2013.

<sup>83</sup> B.O.E. número 292 de 7 de diciembre de 1998.

<sup>84</sup> B.O.E. número 118 de 17 de mayo de 2013.

<sup>85</sup> B.O.E. número 89 de 13 de abril de 1976.

<sup>86</sup> B.O.E. número 189 de 9 de agosto de 2006.

<sup>87</sup> B.O.E. número 252 de 19 de octubre de 2004.

<sup>88</sup> B.O.P.V. número 182 de 10 de diciembre de 1983.

<sup>89</sup> B.O.T.H.A. número 147 de 24 de diciembre de 1990.

<sup>90</sup> B.O.B. número 77 de 25 de abril de 1993. Reiteradas veces modificada por N.F. 8/1997; 7 y 8/1999; 2/2006 y 2/2007.

<sup>91</sup> B.O.G. número 117 de 21 de junio de 2006.

## I.2.10.- SEGURIDAD Y DEFENSA.

**I.2.10.1.** Como ha venido constituyendo tónica habitual en la legislación urbanística, el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio<sup>92</sup> además de someter los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que incidan en terrenos, edificaciones o instalaciones afectos a la Defensa Nacional (Estatal) a informe vinculante de la Administración General del Estado (disposición adicional segunda) prevé igualmente un procedimiento especial (y dentro del mismo una vía excepcional cuando afecte al Ministerio de Defensa) para el control por el ayuntamiento correspondiente de los actos promovidos por la Administración General del Estado (disposición adicional décima) cuando los mismos se hallen sujetos a la citada intervención municipal (no lo estarían las grandes obras de interés general). Es el caso, por ejemplo, del incidente actualmente abierto entre el Estado y el Ayuntamiento de Legutio en Álava por causa de la intención (decisión) del Gobierno del Estado de construir un nuevo cuartel de la Guardia Civil en el mismo lugar en el que se hallaba el precedente. Este procedimiento aboca la decisión a favor de la Administración del Estado oído por término de un mes el Ayuntamiento afectado.

**I.2.10.2.** La reglamentación básica o esencial de la Defensa Nacional (Estatal) la hallamos en la Ley Orgánica 5/2005 de 17 de noviembre,<sup>93</sup> seguida de la Ley Orgánica 4/1981 de 1 de junio para los estados de alarma, excepción y sitio,<sup>94</sup> la Ley Orgánica 1/1992 de 21 de febrero de Seguridad Ciudadana<sup>95</sup> y la Ley Orgánica 2/1986 de 13 de marzo de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad<sup>96</sup> que incluye entre los mismos también a las policías locales (artículo 2). En la Comunidad Autónoma de Euskadi, el Estatuto de Autonomía (artículo 17) prevé la creación de la policía autónoma (Ertzaintza) que se desarrolla en la Ley de 17 de julio de 1992 del Parlamento Vasco de ordenación de la Administración de Seguridad de la Comunidad Autónoma.<sup>97</sup>

Evidentemente, el despliegue de estas fuerzas y cuerpos de seguridad por el territorio precisa también de sus correspondientes emplazamientos e instalaciones en cuya edificación, además, resultará preciso el seguimiento de estrictas normas de seguridad y todo ello hará necesaria cierta planificación en los términos que ya hemos apuntado al tratar sobre los servicios de educación y defensa.

<sup>92</sup> B.O.E. número 154 de 26 de junio de 2008.

<sup>93</sup> B.O.E. número 276 de 18 de noviembre de 2005.

<sup>94</sup> B.O.E. número 134 de 5 de junio de 1981.

<sup>95</sup> B.O.E. número 46 de 22 de febrero de 1992.

<sup>96</sup> B.O.E. número 63 de 14 de marzo de 1986.

<sup>97</sup> B.O.P.V. número 155 de 2 de agosto de 1992 varias veces modificada.

### I.3. COMPETENCIAS MUNICIPALES E INTERVENCIÓN DE OTROS ESTAMENTOS INTERINSTITUCIONALES.

#### I.3.1 COMPETENCIAS MUNICIPALES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local,<sup>98</sup> corresponde a los municipios, en todo caso, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, el ejercicio en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

El reparto de competencias entre las distintas administraciones existentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco se ha visto significativamente modificado por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que ha ampliado la competencia municipal permitiendo la aprobación definitiva de instrumentos de ordenación que en la normativa precedente correspondían a las Diputaciones Forales.

En una regulación sin precedentes y de una gran importancia para la autonomía de los municipios, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco atribuye a los ayuntamientos, en función de su número de habitantes, la competencia para la aprobación, en todos sus trámites, del planeamiento tanto general como pormenorizado (parcial y especial).

Así, los municipios con población superior a 7.000 habitantes (OIARTZUN entre ellos) resultan competentes para la aprobación de su Plan General,<sup>99</sup> correspondiendo en los demás su aprobación definitiva a la Diputación Foral salvo que ésta acuerde la delegación también legalmente prevista.<sup>100</sup>

En igual determinación, los municipios de población superior a 3.000 habitantes resultan legalmente competentes para la aprobación definitiva de los planes parciales y los planes especiales<sup>101</sup> cabiendo también que estos ayuntamientos deleguen la aprobación definitiva en la Diputación Foral, y en el caso de población inferior al citado número, que la Diputación Foral les delegue la aprobación a los propios ayuntamientos o a entidades supramunicipales de los que formen parte.<sup>102</sup>

Ostentan asimismo las competencias en la tramitación y aprobación de otros instrumentos de ordenación como son los estudios de detalle; así como los denominados instrumentos complementarios de la ordenación urbanística como son las ordenanzas municipales y los catálogos.

Es frecuente la confusión entre normas urbanísticas como parte integrante de los planes generales y ordenanzas municipales que no forman parte de los mismos. El Tribunal

<sup>98</sup> BOE número 80, de 3 de abril de 1985.

<sup>99</sup> Artículo 91.1 de la Ley 2/2006.

<sup>100</sup> Artículo 91.8, delegación para la aprobación definitiva de planes generales que puede realizar a favor de municipios de población igual o inferior a siete mil habitantes o de entidades públicas supramunicipales de las que aquéllas sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes.

<sup>101</sup> Artículos 95.5 y 97.1. de la Ley 2/2006.

<sup>102</sup> Artículo 95.6. de la Ley 2/2006.

Supremo en sentencia de 7 de abril de 1987, advirtió sus diferencias, estableciendo que estas últimas se refieren a aspectos puramente técnicos, sanitarios, de seguridad y reguladoras de las relaciones de vecindad y las servidumbres legales urbanas, las cuales definen un contenido normativo abstracto no sujeto a unas determinadas directrices de planeamiento, siendo admisible la coexistencia de ambos tipos de reglamentación.

En la tramitación de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación (obligatorias)<sup>103</sup> así como la modificación de las contenidas en el planeamiento general, se formularán y tramitarán también en sede municipal conforme al procedimiento previsto para las ordenanzas en la normativa de régimen local (aprobación inicial plenaria; información pública por periodo de treinta días hábiles, y aprobación definitiva plenaria que no será necesaria cuando no se hubieren formulado reclamaciones ni sugerencias).<sup>104</sup> Cabe reseñar que se entiende que la Ordenanza Local relativa a los regímenes de vivienda tasada municipal<sup>105</sup> ha de tramitarse también con arreglo a este mismo procedimiento.

Los catálogos son instrumentos cuyo objeto es inventariar e identificar los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección. Si bien pueden aprobarse de forma independiente, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general.<sup>106</sup>

La Ley 2/2006 crea, en el artículo 109, la figura del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, órgano específico de concertación en el ámbito del planeamiento, de existencia obligatoria en los municipios que tienen competencia propia o delegada, para la aprobación definitiva de planes generales como es el caso del Municipio de OIARTZUN que dispone de su propio Consejo Asesor de Planeamiento. Resulta preceptivo su informe en la redacción del plan general.

En lo que se refiere a los órganos municipales competentes en materia urbanística debe señalarse que la Disposición Adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogada por la Disposición Derogatoria Única a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificó la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación a las competencias en materia de aprobación del planeamiento. Se modifica el artículo 22.2 y se adicional el artículo 70.ter. de la Ley de Bases que quedan redactados en lo que a materia urbanística se refiere, en los siguientes términos:

#### 1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

<sup>103</sup> Artículo 75.1 de la Ley 2/2006: "Todos los ayuntamientos deben aprobar conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización".

<sup>104</sup> Artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora del Régimen Local (BOE número 80).

<sup>105</sup> Disposición adicional octava, punto quinto de la Ley 2/2006.

<sup>106</sup> Artículo 76 de la Ley 2/2006.

[...]

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia».

Por su parte, la Alcaldía ostenta las competencias de aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, otorgamiento de licencias y actuaciones de legalización y disciplina urbanística. Son competencia de la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Bases de Régimen Local: las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización; el otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local y las demás que expresamente le atribuyan la leyes y aquéllas que la legislación del Estado o de las Comunidades Autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.

### I.3.2. ÓRGANOS INTERINSTITUCIONALES.

Se efectúa reseña de los principales Órganos interinstitucionales creados para establecer la debida coordinación entre las diferentes administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia urbanística y medioambiental.

### I.3.2.1.- COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se configura como órgano consultivo y de coordinación de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Se trata de un organismo del que forman parte representantes de todas las Administraciones Públicas, con el objeto de posibilitar la debida cooperación y coordinación de todas ellas para el cumplimiento efectivo en esta materia de los principios constitucionales derivados del complejo estado de las Autonomías.

Mediante Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, se aprueba la Regulación de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco,<sup>107</sup> que refiere en su artículo 2, con respecto a las competencias que ostenta este organismo, que además de las competencias de carácter informativo que se atribuyan a la misma por disposición legal o reglamentaria, por determinación del Consejo de Gobierno, del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio, o por cualquier otro órgano de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Comisión es competente para elaborar los criterios básicos de la política de ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por la planificación económica del sector público vasco y proponer las medidas precisas para coordinar las actuaciones de planeamiento territorial y urbano y de su ejecución por los distintos Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como por las demás Administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Decreto previamente reseñado regula las funciones que corresponden a la Comisión, disponiendo en su artículo 3 que le corresponden las siguientes:

- a) Informar, previamente a la aprobación definitiva, los siguientes Planes de ordenación estructural y sus modificaciones:
  1. Planes Generales de Ordenación Urbana en el plazo de tres meses (artículo 91.2 de la Ley 2/2006).
  2. Planes de Compatibilización en el plazo de dos meses (artículos 63 y 92.4 de la Ley 2/2006).
  3. Planes de Sectorización en el plazo de tres meses (artículos 64 y 94 de la Ley 2/2006).
- b) Autorizar, con carácter previo a la aprobación definitiva, las modificaciones de los Planes referidos en el párrafo anterior que tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en la ordenación estructural (artículo 105.7 de la Ley 2/2006).
- c) Informar los siguientes Planes de ordenación pormenorizada y sus modificaciones:
  1. Los Planes Especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún Departamento del Gobierno Vasco o de la Administración Foral, así como las modificaciones de los instrumentos citados, una vez producida la aprobación inicial. El informe se emitirá en el plazo de dos meses ( artículo 97.2 de la Ley 2/2006).
  2. Los Planes Especiales regulados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que afecten a suelo no urbanizable y sus modificaciones, previamente a la aprobación definitiva. El informe se emitirá en el plazo de tres meses [artículo 97.4 y Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley 2/2006].

<sup>107</sup> BOPV número 178, de 18 de septiembre de 2008.

- d) Informar, antes de su aprobación definitiva por el órgano competente, las propuestas de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana a las Directrices de Ordenación Territorial (artículo 9.2 Ley 4/1990).
- e) Informar, con carácter previo a la autorización por el Consejo de Gobierno, el incremento en una cuantía máxima de un 10% de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el artículo 77.3 de la Ley 2/2006. Informar la disminución de la edificabilidad urbanística mínima en una cuantía máxima de un 20% prevista en el apartado 4 del artículo 77 de la Ley 2/2006. Informar en supuestos de operaciones de reforma y renovación urbana, con carácter previo a la autorización por el Consejo de Gobierno, edificabilidades urbanísticas superiores a la edificabilidad urbanística máxima prevista en el artículo 77.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.
- f) Informar, previamente al acuerdo del Gobierno Vasco, la elevación de los estándares mínimos a que se refieren los artículos 78, 79, 80 y 81 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- g) Informar, previamente a la aprobación definitiva, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales [artículo 7 Ley 16/1994 (LPV 1994, 322) y Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley 2/2006].

#### **I.3.2.2.- CONSEJO ASESOR DE POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO VASCO.**

Se configura el Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco como el órgano de participación adscrito al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente que garantiza la necesaria coordinación de la política territorial del Gobierno Vasco y la implicación social en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma.

#### **I.3.2.3.- COMISIÓN AMBIENTAL DEL PAÍS VASCO.**

La Comisión Ambiental del País Vasco se establece en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de Protección del medio Ambiente del País Vasco como un órgano de naturaleza consultiva adscrito al Departamento responsable del área de medio ambiente, que se configura como un órgano de relación, participación y coordinación de las distintas Administraciones que en materia de medio ambiente actúan en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### **I.3.2.4.- CONSEJO ASESOR DE MEDIO AMBIENTE**

La Ley 3/1998, de 27 de febrero, de Protección del medio Ambiente del País Vasco, crea asimismo el Consejo Asesor de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de naturaleza consultiva, para favorecer la participación de los sectores representativos de intereses sociales y económicos y de la Universidad, en la elaboración, consulta y seguimiento de la política ambiental.

## **I.4. PRESENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **I.4.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **I.4.1.1. BASES DE INFORMACIÓN CONSIDERADAS.**

Las principales bases informativas utilizadas para la redacción del presente documento de Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun han sido, entre otras, las siguientes:

Levantamientos topográficos actualizados, a escala 1/500, elaborados por la empresa GEOGRAMA S.L. de buena parte de los ámbitos urbanos desarrollados. En los planos de Información (ver capítulo primero) se presenta esta base topográfica reducida a escala 1/5.000.

Levantamiento topográfico a escala 1/5.000 de la Diputación Foral de Gipuzkoa de la totalidad del término municipal. En los planos de información (ver capítulo primero) se presenta esta base topográfica a escala 1/20.000.

Estos levantamientos sirvieron de base para la redacción de las NN.SS. de Oiartzun (2007), por lo que han sido soporte de este Plan General. De hecho se ha considerado oportuno continuar la misma estructura gráfica y escrita a modo de Texto Refundido de ambos, con redefinición de Modelo Territorial y Adecuación a la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y demás disposiciones vigentes.

#### **I.4.1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Este documento se remite a los planos de Información del Documento de Información y Diagnóstico del Avance.

El planeamiento urbanístico general actualmente vigente en Oiartzun se sintetiza principalmente en la aprobación definitiva de la revisión de las NN.SS. de Oiartzun, definitivamente aprobada en sesión plenaria de 19 de abril de 2007 (BOG 11/05/2007).

### **I.4.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y SOLUCIONES GENERALES ADOPTADAS.**

El documento de Avance de Criterios y Objetivos Generales estableció 4 alternativas diferentes, elaborados, desde tres modelos referentes (Modelo NN.SS. de 2007, Modelo alternativo de NN.SS. debatido y analizado en 2009, Modelo de PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa y Modelo Libre de Fondos de Valle) a los que se comete al respectivo análisis medioambiental resultando el más adecuado para el momento actual y para un escenario futuro, el modelo de Ordenación esbozado en el año 2009, debidamente explicado y acreditado en el documento de Avance.

### I.4.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL MODELO.

Para el logro de los objetivos del modelo que se propone anteriormente enumerados se enuncian a continuación los principales criterios de ordenación que presiden la elaboración del documento de Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun:

#### Crecimiento concentrado.

La concentración frente a la dispersión.

Se plantea, en general, la adopción de soluciones concentradas de crecimiento urbanístico con la finalidad de favorecer la racionalización del consumo territorial, la potenciación de la red de transporte público, la atenuación de los impactos ambientales, y la minoración de los costes de implantación y posterior mantenimiento de la infraestructura urbana.

Se favorecen, así mismo, con este modelo, formatos de mayor cohesión social, con mayor proximidad a los núcleos primarios de servicios y menores exigencias de desplazamiento de la población.

Esta tipología, se plantea sobre todo para la configuración de los nuevos desarrollos residenciales y sus correspondientes complementos de equipamiento colectivo primario.

#### Suelo residencial con mayor reequilibrio territorial jerarquizado.

Se plantea, además, la adopción para el desarrollo del nuevo suelo residencial previsto en el P.G.O.U. de unos ratios de, media-alta densidad, en atención a las buenas características topográficas de los suelos seleccionados y al tamaño de la nueva oferta de viviendas proyectada, constituida en buena medida por promociones de vivienda pública y tasada dirigida a satisfacer la demanda de las capas jóvenes, y necesitadas de la población, potenciando la centralidad del municipio en Elizalde, con respecto a los núcleos periféricos en función de la capacidad de carga de cada ámbito del territorio.

#### Las nuevas intervenciones de desarrollo planteadas deberán ser generadoras de nueva infraestructura urbana.

Todas las intervenciones de nuevo desarrollo urbanístico planteadas conllevan, además de la generación de su propio soporte infraestructural, la aportación de elementos urbanísticos de interés general que contribuyan a la reorganización de la estructura urbana general del valle, en clave de visión prospectiva tras la redefinición del Modelo Territorial.

En unos casos se tratará de la aportación de nuevos elementos viarios y/o espacios dotacionales y en otros la resolución de problemáticas subyacentes, de inundabilidad, del traslado de implantaciones urbanísticas inadecuadas o de rehabilitación de núcleos urbanos infradotados.

#### Las nuevas intervenciones de desarrollo planteadas deberán realizarse a través de una planificación a favor del medio ambiente.

Para recoger estos planteamientos, un planeamiento más sostenible debería basarse en los siguientes criterios:

- Analizar las características del territorio próximo en el que la ciudad se asienta, desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Proteger y reservar las zonas de mayor valor ecológico o de mayor fragilidad en el entorno de los centros urbanos o en la zona objeto de planeamiento.
- Crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno de las ciudades estudiando su potencial de uso por parte de los diversos grupos de ciudadanos, con necesidades diversas. Proponer formas de accesibilidad no contaminantes a estas zonas recreativas.
- Propiciar la continuidad ecológica entre dichas áreas, para evitar los fenómenos de aislamiento, mediante la creación de corredores, cuñas o anillos verdes.
- Proteger las zonas naturales valiosas en el interior de la ciudad, con intervenciones que mantengan su riqueza y diversidad biológica, como regeneración natural de ríos, protección de bosques urbanos o zonas arboladas...
- Crear áreas arboladas o bosques que recuperen capital natural perdido.
- Proponer un sistema coherente de espacios verdes abiertos que incluya intervenciones a todas las escalas, desde los parques de bolsillo a pie de casa hasta los grandes anillos o parques regionales, facilitando la accesibilidad a pie, en bicicleta u otros modos no motorizados de personas y animales. En todos estos espacios, basar el diseño en los elementos de vegetación y agua existentes y en la utilización de vegetación autóctona en las partes de nueva creación.
- Definir los límites de la periferia de la zona urbana, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso.
- Estudiar la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana.
- Propiciar zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media y una buena mezcla de usos.

En resumen, evitar en lo posible el consumo suplementario de suelo para usos urbanísticos.

El suelo es un recurso escaso a escala territorial, especialmente el suelo de alto valor ecológico y el soporte de territorios de alta biodiversidad.

Por ello, se acuña el término de ciudad jardín de media y alta densidad, (en función del asentamiento polinuclear) en la que la escala urbana de lo total se resuelve a través de la nueva ordenación residencial ligada a los nuevos espacios verdes derivados de los sistemas locales y generales de zonas verdes que no pierden la perspectiva del Modelo Territorial Global.

#### I.4.4. CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL.

##### I.4.4.1. INTRODUCCIÓN.

Las propuestas de este Plan General se integran en los distintos documentos que se indican a continuación.

- . Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa.
- . Documento 2. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- . Documento 3. Planos.
- . Documento 4. Normas Urbanísticas.
- . Documento 5. Estudio de viabilidad económica-financiera de la Actuación Urbanística.
- . Documento 6. Memoria de Sostenibilidad económica.
- . Documento 7. Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística.
- . Documento 8. Resumen Ejecutivo.

A su vez, el contenido formal, así como el carácter informativo o normativo de cada uno de esos documentos, es el expuesto en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

##### I.4.4.2. DOCUMENTO “1 MEMORIA”.

Contiene la parte descriptiva general del documento, estructurado en dos partes:

- I. Introducción
- II. Modelo de Ordenación. Filosofía, marco y soporte general de la ordenación.

Su contenido tiene una naturaleza y una finalidad fundamentalmente informativa y justificativa de las propuestas del Plan General.

La justificación se extiende, entre otros extremos, al cumplimiento de los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, incluidas las previsiones establecidas en los mismos en materia de dimensionamiento máximo de los desarrollos residenciales, la legislación urbanística vigente en materia de edificabilidad urbanística máxima y mínima; la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a actividades económicas, la adecuación del Plan General y de sus propuestas a otras disposiciones legales vigentes de aplicación, etc.

##### I.4.4.3. DOCUMENTO “2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL”.

Los objetivos, finalidades, naturaleza y contenido del informe de sostenibilidad ambiental son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la Ley 9/2006 de 28 de abril de 2006 (B.O.E. número 102 de 29 de abril) modificada por el RDL 1/2008 de 11 de enero (B.O.E. número 23 de 26 de enero), sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y el Decreto de 16 de octubre de 2012, número 211/2012 por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (B.O.P.V. número 223 de 19 de noviembre), promovido en desarrollo de aquélla, además de, entre otras, la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco de 30 de junio de 2006, y el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2 de

junio de 2008, con sus modificaciones realizadas por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación.

El informe de sostenibilidad ambiental incluye entre otros extremos el análisis de los impactos asociados a las actuaciones de urbanización planteadas en el propio Plan General, así como la determinación de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias que se han estimado convenientes.

El documento "2. Informe de Sostenibilidad ambiental" incluye el informe al que se hace referencia en el apartado "1.b" del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes, incluidos los informes y las previsiones a los que se alude en el citado artículo.

#### I.4.4.4. DOCUMENTO "3. PLANOS".

Contiene los planos de este Plan General, agrupados y diferenciados de conformidad con los siguientes criterios:

Planos de ordenación estructural.

- E.1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
- E.2.1. Categorías de Ordenación del Suelo no Urbanizable.
- E.2.2. Condicionantes Superpuestos.
- E.3. Red Básica de Comunicaciones.
- E.4. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística.
- E.5. Calificación global.
- E.6. Regímenes de desarrollo y de ejecución del Suelo Urbano y Urbanizable.
- E.7. Zonificación acústica.

Planos de ordenación pormenorizada.

- X.1 Calificación Pormenorizada. Estructura urbana.
  - X.1.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.
  - X.1.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X.1.3. Arragua-Lintzirin.
  - X.1.4. Lanbarren.
  - X.1.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.
- X.2. Calificación pormenorizada. Zonificación. Condiciones de Edificación.
  - X.2.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.
  - X.2.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X.2.3. Arragua-Lintzirin.
  - X.2.4. Lanbarren.
  - X.2.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.
- X.3. Infraestructuras de la Red Dotacional de Sistemas Locales.
  - X.3.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.
  - X.3.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X.3.3. Arragua-Lintzirin.
  - X.3.4. Lanbarren.
  - X.3.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

El carácter informativo y/o normativo de dichos planos es el indicado en el documento 4.1. Normativa Urbanística General de este Plan General.

A su vez, considerado desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, este documento, junto con los de Información, Diagnóstico y Avance contienen entre otros, los planos de información a los que se hace referencia en el apartado "1.c." de ese artículo.

#### **I.4.4.5. DOCUMENTO "4. NORMATIVA URBANÍSTICA".**

La normativa urbanística contiene los documentos diferenciados siguientes:

- Documento 4.1. Normativa Urbanística General
- Documento 4.2. Normativa Urbanística Particular.
- Documento 4.3. Ordenanzas de Edificación y Urbanización.
- Documento 4.4. Catálogo.

Con las salvedades que expresamente se indican en ellos, sus previsiones tienen carácter normativo. En todo caso, su rango y/o valor normativo es de orden diverso y varía de unas a otras previsiones, de acuerdo con lo expuesto en esos mismos documentos.

Por su parte, considerados desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de Medidas Urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, esos documentos incluyen la normativa urbanística a la que se hace referencia en el apartado "1.d." de ese artículo incluso las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y el Catálogo, que se incluye en este Plan como documento en sí mismo diferenciados, de acuerdo con los criterios y condicionantes expuestos en él.

El Catálogo como tal, tiene el rango normativo establecido para el mismo en las disposiciones legales vigentes. (Artículo 60 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, de conformidad con lo expuesto en él, las propuestas incluidas en ese documento podrán ser complementadas y/o reajustadas por los planes y proyectos específicos, en particular planes especiales, a promover en la materia en desarrollo de este Plan General.

#### **I.4.4.6. DOCUMENTO "5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN".**

Contienen tanto el análisis económico del coste de construcción de la parte de la ciudad proyectada en este Plan General.

En él se expone, asimismo, la estrategia y la secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, asociada a la determinación del programa general de ejecución, en particular, de la ordenación estructural proyectada.

Sus previsiones constituyen una lectura y/o aproximación económica y programático-temporal a las citadas propuestas de ordenación del Plan General. Todas ellas tienen carácter orientativo.

A su vez, considerado desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, y, en concreto, en su artículo 31, este Documento contiene el estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística al que se hace referencia en el punto “1.e.” de ese artículo.

#### **I.4.4.7. DOCUMENTO “6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**

Contiene la viabilidad económica de las propuestas planteadas, como la memoria de sostenibilidad económica, en la que se analiza, entre otros extremos, el impacto de aquéllas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como por la puesta en marcha y la prestación de los correspondientes servicios.

Sus previsiones constituyen una lectura y/o aproximación económica y programático-temporal a las citadas propuestas de ordenación del Plan General. Todas ellas tienen carácter orientativo.

A su vez, considerado desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 y, en concreto, en su artículo 31, este documento contiene la memoria de sostenibilidad económica a los que se hace referencia en el punto “1.f.” de ese artículo.

#### **I.4.4.8. DOCUMENTO “7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA”.**

Considerada desde la perspectiva de las previsiones establecidas en el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes y en concreto en el apartado “1.g.”, se incluye la justificación del cumplimiento de las previsiones establecidas en ese artículo, estándares establecidos en la legislación vigente en materia de edificabilidad mínima y máxima, vivienda protegida, las previsiones reguladoras del número máximo de viviendas posible resultantes de los instrumentos de ordenación territorial vigentes; etc.

#### **I.4.4.9. DOCUMENTO “8 RESUMEN EJECUTIVO”.**

Al amparo del artículo 32. a), del citado Decreto 105/2008, contiene la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y el alcance de dicha alteración.

### **I.4.5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

El diagnóstico es el reflejado en los diversos documentos del “Documento de Información y Diagnóstico” del Avance de este Plan General denominados:

Documento nº 1.	Análisis socio-demográfico.
Documento nº 2	Planeamiento supramunicipal.
Documento nº 3	Planeamiento municipal y su grado de desarrollo.
Documento nº 4	Análisis del Medio Físico.
Documento nº 5	Patrimonio Cultural Inmueble
Documento nº 6	Planos.

Se entiende que no es necesaria su reiteración en este momento por lo que con carácter general nos remitimos a los expuesto en los citados documentos, tanto literal como gráficamente. Añadir, que en distintas partes de este Plan se exponen y recuerdan algunas de las conclusiones resultantes de dicho Diagnóstico.

#### I.4.6. OIARTZUN Y SU ENTORNO.

##### I.4.6.1. INTRODUCCIÓN.

El ámbito estrictamente afectado por este Plan General es el del término municipal de Oiartzun. Sin embargo en la elaboración del Plan, no puede obviarse el entorno territorial al que pertenece, tanto desde el punto de vista de su integración en él, cómo desde el papel que juega Oiartzun en el Área Funcional en la que está integrado.

Además de las clásicas razones de orden territorial como la conurbanización a la que pertenece Oiartzun y las exigencias derivadas del planeamiento territorial, circunstancias debidas a la realidad existente tales como:

- La colindancia de ámbitos de ordenación urbanística con otros situados en los municipios de Lezo y Rentería (Arragua-Rentería, Lanbarren (Iturrin)-Lezo, etc.).
- El dimensionado de naturaleza comarcal de los suelos existentes para actividades económicas que excede de la necesidad estrictamente municipal.
- El cruce de las principales vías de transporte tanto a nivel local –entendido como el ámbito del Área Funcional- como internacional por el término municipal.
- El parque natural de Aiako Harria.
- El aeropuerto de Donostia-San Sebastián (Hondarribia).

Son motivo suficiente para contextualizar el Plan General y sus propuestas con una perspectiva territorial más amplia.

Además de las redes de comunicación, el medio natural y las actividades económicas, algunos equipamientos y centros de interés como Arditurri, por ejemplo, deben de ser objeto de atención en el marco territorial, además de en el municipal propiamente dicho.

Dentro del proceso de elaboración del Plan General, el conocimiento de la realidad existente a ese respecto se detalló y justificó en la fase de “Información y Diagnóstico”, integrándola en el “Documento nº 2: Planeamiento Supramunicipal”, referido a la ordenación territorial a escala supramunicipal.

Algunos de los datos contenidos en dicho documento se exponen de manera sintetizada en otros apartados de esta memoria. Sin embargo, nos remitimos al contenido de ese documento a los efectos de expresar el conocimiento de esa realidad.

#### I.4.6.2. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SUS PREVISIONES.

Los instrumentos de ordenación territorial vigentes y las previsiones contenidas en los mismos han de ser objeto de la debida y precisa atención en el proceso de elaboración del Plan General y de la determinación de sus propuestas.

En el apartado I.2.2.4. de esta memoria se ha expuesto una relación de los instrumentos de planeamiento territorial que afectan directa o indirectamente a la ordenación del término municipal de Oiartzun y cuya valoración se efectuó en el documento nº2 "Planeamiento Supramunicipal" de la fase de información y diagnóstico.

#### I.4.6.3. EL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Y SU ENTORNO.

Oiartzun está integrado en el área funcional de Donostia-San Sebastián, delimitada con esa denominación en las Directrices de Ordenación del Territorio, comprendiendo los territorios de Donostialdea y Bajo Bidasoa.

Está formada por los trece municipios situados en el extremo nordeste del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en el límite con Navarra, Lapurdi y el Cantábrico. Son los siguientes: Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Erreterria, Urnieta, Usurbil.

De la aplicación Udalplan (2013) extraemos que el conjunto de todos los municipios conforma un territorio de 37.614 hectáreas donde se asienta una población de casi cuatrocientos mil habitantes. Con casi 6.000 hectáreas de superficie, Oiartzun es después de Donostia-San Sebastián el municipio más extenso del Área Funcional, representando el 15,8% del total del territorio. (Donostia-San Sebastián supone algo más del 16%). La población supone aproximadamente el 2,47% siendo la novena del AF, únicamente por delante de Usurbil, Urnieta, Lezo y Astigarraga. En cambio ocupa la tercera posición (tras Donostia e Irun y por delante de Hernani) en cuanto a superficie calificada para actividades económicas.

El Área Funcional dispone de un frente marítimo de unos 25 kilómetros de longitud en la dirección Este-Oeste en el que se desarrollan, sin embargo, hasta 68 kilómetros de recortada costa, en la que cabe destacar las tres bahías de Txingudi, Pasaia y La Concha, delimitadas por los macizos costeros de Jaizkibel, Uliá, Urgull e Igeldo. Al interior, al sur, el territorio se eleva hasta cotas que superan los 800 metros de altitud en Aiako Harria y Adarra, a escasos kilómetros de la costa.

Está atravesado de sur a norte por los cursos de cuatro ríos principales que, de este a oeste, son el Bidasoa, el Oiartzun el Urumea y el Oria. Entre las cuencas de dichos cauces se producen estribaciones de los montes interiores que salvan diversos collados.

Un lugar central del Área Funcional es el fuerte de San Marcos. Desde allí se divisa el horizonte del mar, destacando sobre las cumbres de Igeldo y Uliá. El mar y el monte de Jaizkibel son las referencias paisajísticas que constituyen el límite norte.

De este a oeste por el sur, el horizonte abierto de las Landas se interrumpe con las estribaciones pirenaicas que emergen finalmente en Aiako Harria, para seguir por los altos

de Bianditz, Urdaburu, Onyi y Adarra, Uzturre, Hernio y Gatzume, Andatza, Arratzain y Mendizorrotz para volver a la costa.

Esas cumbres, que culmina el monte Hernio por encima de los 1.000 metros de altitud, junto con el horizonte del Cantábrico, perfilan el paisaje del territorio en el que se asienta el Área Funcional de Donostia-San Sebastián.

El territorio así definido trasciende de la mencionada área funcional, e incluye municipios contiguos como Hendaia en Lapurdi, Orio y otros, y forma parte del conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Acoge cerca del 60% de su población total en una extensión superficial que tan sólo representa cerca del 20% del conjunto de Gipuzkoa.

Sobre ese territorio se han formado, tanto en el interior como en la costa, a lo largo del tiempo y con el paso de muchas generaciones, los diversos asentamientos hoy día existentes y en ellos nos referiremos concretamente a los de Oiartzun.

## II. MODELO DE ORDENACIÓN. FILOSOFÍA, MARCO Y SOPORTE GENERAL DE LA ORDENACIÓN.

### II.1. EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE BÁSICO DE LA ORDENACIÓN.

Se ha considerado necesario que este documento centre de manera definitiva, las bases a abordar para el planteamiento del modelo territorial y sus posibilidades de concreción y desarrollo, en claves de prospección a medio y largo plazo.

Análisis varios para la resolución de los problemas de los núcleos de que consta el municipio así como un replanteamiento en el suelo no urbanizable en cuanto al establecimiento de criterios referentes a las categorías de ordenación, a los corredores ecológicos y fluviales, a las acciones de reforestación, a los espacios agrícolas, incluso al paisaje y cualquier otro elemento de interés preferente que actué sobre el medio físico, se han antojado de sumo interés en la elaboración de este documento. Dada la actual coyuntura económica con suelos programados para necesidades residenciales y actividades económicas sin presión alguna parece necesario introducir, por primera vez la necesidad y obligatoriedad de la toma en consideración del medio físico como soporte de las propuestas en la ordenación del territorio, en un municipio de las características de Oiartzun.

### II.2. LA SOSTENIBILIDAD COMO MARCO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN.

Se entiende por desarrollo sostenible aquel que permite “satisfacer nuestras necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas” Tal objetivo se proponía en el informe sobre nuestro futuro común (1987-1988) coordinado por Gro Harlem Brundtland, en el marco de las Naciones Unidas, incidiendo en la base del mismo concepto de sostenibilidad, la insostenibilidad del modelo económico hacía el que nos ha conducido la civilización industrial.

Una consecuencia principal del modelo Industrial de desarrollo es la progresiva y acelerada tendencia a la concentración de la población en las grandes ciudades de manera que, si en la actualidad, el 50% de la población mundial vive ya en ciudades, las proyecciones que realizan las Naciones Unidas apuntan a que para el año 2025, más del 60% (unos 5.000 millones de personas en una población global de 8.000 millones aproximadamente) habitará en áreas urbanas.

Esa perspectiva pone de relieve hasta qué punto el fenómeno urbano, las ciudades y en general los territorios fuertemente urbanizados, como el nuestro se sitúan en el centro mismo de gravedad de cualquier perspectiva futura de sostenibilidad.

No cabe hablar pues de sostenibilidad sin abordar lo que ello significa en casos como los de nuestros pueblos y ciudades y en ese sentido el planteamiento urbanístico debe jugar un papel fundamental.

Es cierto por otra parte que el núcleo duro de la problemática se concentra hoy por hoy en las grandes ciudades y conurbaciones, y que los pequeños asentamientos como Oiartzun, se sitúan, en términos general, más cerca de las soluciones que de los problemas, pero no es menos cierto que la reflexión y la toma de conciencia debe alcanzar a todos y cada uno de los niveles en que se articula la ocupación y el consumo del territorio y de sus recursos.

El presente documento de PGOU, allí donde alcanza quiere plantearse desde ese compromiso y a tal efecto de avanzar, como marco general de la propuesta, una serie de criterios de sostenibilidad que deben guiar la propuesta de nueva ordenación urbanística del municipio.

Como ya se ha apuntado, algunos de esos criterios hacen referencia a problemas y situaciones que no se perciben como críticas, o quizás ni siquiera como problemas, en las pequeñas ciudades como Oiartzun, pero que con seguridad están presentes en mayor o menor medida y, en todo caso, no conviene que sean apartados de la reflexión global.

Aunque solo algunos de estos criterios se incorporan de forma expresa a las propuestas de ordenación, se ha pretendido que todos ellos informen y den cuerpo a los contenidos generales de la misma, adquiriendo la categoría normativa adecuada a cada caso.

### **II.3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO URBANO.**

El urbanismo actual va integrando muy lentamente algunas consideraciones ambientales entre sus premisas de funcionamiento. La deseable integración del medio ambiente en este campo de conocimiento pasa por un cambio de lógica importante, para el que es básico contar con una participación más profunda de los ciudadanos en los procesos de planeamiento. En este sentido, se considera que los procesos de Agenda 21 pueden ser un elemento importante para introducir en la cultura urbanística algunos criterios de sostenibilidad aplicados a los temas objeto de planeamiento.

El objetivo general de un urbanismo más sostenible será hacer compatible una buena calidad de vida urbana con el menor impacto negativo de los núcleos urbanos en la sostenibilidad global, para lo cual, se avanza a continuación una serie de criterios, sobre los que el presente documento, recogiendo las propuestas del Avance, pretende plantear, que no deben considerarse recetas o propuestas rígidas y que se basan en principios que deberían irse aplicando a todas las escalas y en todos los tiempos de la planificación y de la gestión urbana.

Estos criterios se han ordenado en cuatro apartados:

- a) El suelo como recurso escaso.
- b) Planificar a favor del medio ambiente.
- c) Racionalizar el metabolismo urbano.
- d) Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

## II.4. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

El modelo de ordenación procede de la elección de la Alternativa nº 2, del Estudio de Alternativas del Avance en base a las justificaciones establecidas en dicha fase, y del acuerdo municipal de Aprobación de Criterios y Objetivos del mismo.

Los Criterios y Objetivos aprobados se recogen en el apartado I.1.8. de esta memoria, resumidos al final en diez puntos ordenados de la “A” a la “J”.

El primero de ellos da por buenos en líneas generales los criterios y objetivos planteados en el avance de planeamiento.

Los puntos “B”, “C”, “D” y en parte el “E” del citado acuerdo municipal se entienden que por tratarse de una ordenación pormenorizada a definirse en documentos posteriores, son precisamente esos documentos los que deben resolver las cuestiones planteadas y así se refleja en este Plan General.

Y los puntos “F” al “J” han sido recogidos en las propuestas de este plan general, siendo los de mayor alcance la renuncia a la ocupación de nuevos suelos en Zerradi e Iturriotz para actividades económicas e instalaciones deportivas respectivamente.

### II.4.1.FUNDAMENTOS BÁSICOS.

Desde los criterios de sostenibilidad expuestos anteriormente, el modelo de ordenación que propone este P.G.O.U., se fundamenta en 10 ejes fundamentales:

1. Toma en consideración del medio físico como soporte fundamental de las propuestas en la ordenación del territorio.
2. Elección del modelo territorial con una visión urbana de un escenario a largo plazo (horizonte 25 años) de manera que las decisiones presentes (horizonte 10 años) no hipotequen desarrollos de necesidades futuras, en base al elemental criterio de sostenibilidad.
3. Propuesta de un modelo, para el asentamiento del potencial crecimiento del municipio, sobre la base de los núcleos consolidados a través del propio desarrollo histórico de Oiartzun. La concentración frente a la dispersión, entendiendo el suelo como recurso escaso.
4. Potenciación de la centralidad del municipio en Elizalde con respecto a los núcleos periféricos en función de la capacidad de carga de cada ámbito del territorio y a través de una planificación a favor del medio ambiente, en base al “continuo” urbano.
5. Vertebración y cohesión interior del modelo definido, con actuaciones sencillas pero necesarias en la red viaria, paseos peatonales y bidegorris, garantizando espacios para la realización de un transporte público de conexión de los diferentes ámbitos del modelo.
6. Vertebración y cohesión interior del modelo definido, propiciando una continuidad ecológica, naturalística y rural entre las diferentes áreas, protegiendo zonas de

- fragilidad ecológica en el entorno de los centros urbanos y creando nuevas áreas naturales para usos recreativos en el entorno de los núcleos consolidados.
7. Ampliación y reubicación de equipamientos que resuelvan los déficits actuales, tanto a niveles generales, como de demandas locales de cada núcleo.
  8. Propuestas emblemáticas de intervención con capacidad transformadora de la imagen urbana y con la finalidad de contribuir a la mejora de la calidad de vida y a la regeneración de la actividad económica.
  9. Apuesta por el empleo de energías renovables, para el suministro de los núcleos desde una gestión integral de control público.
  10. Profundización y tratamiento especial del suelo no urbanizable en las diferentes categorías con la puesta en valor, tanto de los valores a proteger y conservar, como de potenciar la atención al sector primario.

#### II.4.2. EL MODELO DE ASENTAMIENTOS URBANOS.

El modelo de Ordenación que este PGOU, plantea, se basa fundamentalmente en el entendimiento de los asentamientos históricos de Oiartzun y la planificación de los crecimientos de forma organizada y equilibrada en torno a los mismos, desde una perspectiva de equilibrio territorial y en clave de respeto al medio en el que se asientan. Así, podemos hablar de un “modelo polinuclear y centralizado”, según el papel que cada asentamiento tiene asignado en el territorio: la capitalidad de Elizalde frente a Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz, Altzibar, Karrika, Ergoien y Gurutze. De esa forma, las previsiones de crecimiento y la demanda de la diferente oferta de vivienda deben repartirse en el territorio, homogéneamente para evitar desequilibrios y disfunciones estructurales en el territorio ordenado.

Así pues, no se propone un modelo impulsivo, un urbanismo “a la carta”, que genere fuertes desarrollos aislados, ni expansionista en mancha de aceite, que hipoteque el suelo a generaciones o necesidades futuras, sino que se efectúa una planificación-control sobre el territorio, sobre el suelo, entendido éste como un bien o recurso escaso cuya riqueza y recursos paisajísticos, agropecuarios y medio ambientales deben ser administrados desde criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones proyectuales.

#### II.4.3. EL MODELO DEL MEDIO FÍSICO.

Del análisis del Medio Físico, se extraen conclusiones que indican la importancia y valor de toma de consideración de los valores naturalísticos, agronómicos, paisajísticos y ecológicos, a la hora de abordar políticas de intervención en el territorio, considerándose fundamental la importancia de un continuo natural, agropecuario, paisajístico y ecológico, “continuo” entendido como conectividad.

Por lo tanto, esa conectividad, en Oiartzun, como criterio de ordenación urbanística puede abordarse mediante el diseño de una red basada en los espacios fluviales municipales ya que conforman un sistema natural continuo a lo largo del valle que relaciona a su vez otros sistemas naturales de interés, en los Agro-ecosistemas del paisaje rural como actividad

cultural y gestora del territorio y en los Espacios Libres y Hábitats de Interés Comunitario y Prioritario, que conforman un patrimonio natural a gestionar y ordenar. Ello se ha de hacer además junto al estudio y desarrollo normativo de la fragmentación ecológica provocada por la red viaria, otras infraestructuras lineales y nuevos desarrollos urbanos.

Sin embargo esa continuidad en cuanto al paisaje del suelo no urbanizable, debe entenderse, en su estructura de mosaico, como mejora de la calidad del municipio, puesto que a pesar de su subjetividad, es un aspecto prioritario en una planificación que busca mejorar la calidad de los habitantes del territorio. Puede ser un elemento clave en la ordenación municipal y un elemento a considerar a la hora de regular las actuaciones urbanísticas que afectan al medio natural.

La calidad paisajística, por lo general, no es un elemento limitante de las actuaciones urbanísticas, por lo que no va a constituir un impedimento en su materialización. Sin embargo, obviar estos aspectos, además de la pérdida de espacios de calidad que provoca, puede originar un aumento de la presión social contra la materialización de actuaciones de gran impacto ambiental.

La conectividad ecológica es una herramienta vertebradora del territorio. En ese sentido, el documento del P.G.O.U. tiene en cuenta la importancia de la conectividad ecológica y propone categorías de ordenación proteccionistas en amplias zonas del suelo no urbanizable, coincidiendo con el perímetro municipal, calificado como área no urbanizable de especial protección, con la inclusión del Parque Natural de Aiako Harria y en los montes que circundan el valle hasta su conexión con las faldas de Jaizkibel, al otro lado de la barrera que supone el trazado de la Autopista AP-8, estableciendo un primordial conector ecológico.

En el resto del municipio, las áreas que quedan fuera del cordal montañoso, deben ser reguladas ya que son éstas las que mayor presión urbana soportan. Las propuestas del nuevo P.G.O.U. deben entenderse como una buena opción para plantear la realización de una red ecológica para todo el valle de Oiartzun que, a su vez, valore la importancia del "continuo rural" junto con las zonas de mayor interés para la conservación del medio natural. La complementariedad entre las zonas de mayor interés para su uso agrícola y la conservación del medio natural deben ser el eje vertebrador de la ordenación del municipio, por su significativo valor estratégico cultural, paisajístico, natural y económico.

La propuesta del PGOU parte de la necesidad de realizar la red ecológica rural, con dos puntos de referencia básicos. Por una parte estaría el Parque Natural de Aiako Harria; como ámbito de elevada calidad ecológica y con sus propios instrumentos de gestión desde el punto de vista de la conectividad. Y por otra parte, el continuo urbano formado por Ugaldetxo – Arragua – AP-8 y Lanbarren, el cual supone una barrera ecológica de gran magnitud desde el punto de vista de la permeabilización del territorio. La red estará sustentada a su vez en tres elementos básicos como son:

1. Sistema fluvial. Zona inundable actual del río Oiartzun. (Referida en la documentación gráfica al período de recurrencia de 100 años) junto a los tramos de río con vegetación bien conservada según el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos.
2. Sistema rural. Áreas de protección agroganadera.

3. Sistema natural. Hábitats de interés comunitario (Directiva 92/43) del valle de Oiartzun.

Tras la definición de los sistemas que configuran la red ecológica rural, se delimitan los principales ejes de conectividad agrológica que permitirían dar una continuidad al uso agrícola en todo el valle de Oiartzun en base a los siguientes ejes:

1. Eje Gurutze – Trapada – Arizabalo – Mendin – Ugaldetxo.
2. Eje Ugaldetxo – Mendibil – Urkabe – Ergoien.
3. Eje Karrika
4. Eje Ugaldetxo- Iturriotz- Altzibar.
5. Eje Ergoien-Urkabe-Gurutze.

Por último es conveniente descubrir dos aspectos de indudable interés a tener en cuenta;

-Áreas de Especial Interés Cultural y Arqueológico en referencia a los excepcionales conjuntos (a su vez circulares) de cromlechs en torno a Ergoien, por su indudable interés de investigación, histórico, didáctico y pedagógico e incluso metafísico.

-Área de Especial Interés Geológico y Geomorfológico en Gurutze-Trapada.

Estos aspectos sientan las líneas maestras del modelo territorial en el suelo no urbanizable. La adaptación de los mismos a las categorías de ordenación en el suelo no urbanizable demandadas desde las DOT, así como su pormenorización y propuesta de asignación en una matriz de usos, completan el escenario del entendimiento del medio físico como soporte básico de la ordenación tal y como se ha descrito en el primer apartado del Capítulo II en cuanto al Modelo de Ordenación.

## **II.5. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS SUELOS URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO.**

### **II.5.1.- INTRODUCCIÓN.**

En el Plan General se delimitan diferentes ámbitos territoriales con naturaleza diversa.

Algunos de ellos son consecuencia directa de las propias propuestas del Plan. Así, las propuestas de calificación global, clasificación urbanística, ejecución de las previsiones de ordenación, etc., están estrechamente asociadas a la consiguiente identificación y delimitación de los ámbitos objeto de las mismas, de conformidad con los criterios y los resultados expuestos en cada caso en los distintos documentos de este Plan en los que se exponen dichas propuestas.

Otros ámbitos son vehículo o instrumento para la correcta y ordenada exposición de los objetivos y de las propuestas urbanísticas tanto de este Plan General como de los planes y proyectos que se promuevan para su desarrollo y ejecución.

Con respecto a estos últimos casos, se delimitan los Barrios o Núcleos Urbanos, las áreas de intervención urbanística existentes en cada uno de ellos, las subáreas que responden a una intervención específica y los Ámbitos situados en suelo no urbanizable.

Su identificación y delimitación responde, entre otras, a las razones que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

### II.5.2. LOS BARRIOS O NÚCLEOS URBANOS.

Las NN.SS. de 1991, delimitaron un total de 8 núcleos urbanos en el área urbana del municipio, conformada por los suelos urbanos y urbanizables del mismo. A su vez, los suelos no urbanizables estaban excluidos de aquéllos.

Con posterioridad, el Ayuntamiento en la Revisión de las NN.SS. de 2007, ratificó dichas delimitaciones en los barrios tradicionales de Oiartzun con carácter residencial, Elizalde, Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz, Altzibar, Karrika, Ergoien y Gurutze, a los que se añadieron Lanbarren y Lintzirin destinados a la implantación de actividades económicas.

Este P.G.O.U. ha continuado con esta misma división.

### II.5.3. LOS ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de Ámbitos (A.I.U.) que se delimitan y diferencian en el medio urbano, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas referidas a ese medio y a sus distintas partes.

Su delimitación responde a la propia autonomía territorial y urbanística de cada uno de ellos, que permite y/o justifica su consideración diferenciada no sólo a los efectos de evaluar y dar a conocer su situación actual, sino también de determinar y exponer las propuestas urbanísticas planteadas en los mismos.

Precisamente por ello, esos Ámbitos son los referentes adecuados para dar a conocer las propuestas urbanísticas de ordenación, clasificación, ejecución, etc. que este Plan plantea en los mismos y, a través de ellos, en el conjunto del medio urbano del municipio.

Su delimitación es la reflejada en el plano "E-4. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística" y en los planos "X-1 y X-2 del documento "3. Planos" de este Plan, así como en el artículo 9 de la normativa urbanística general (Documento "4.1.")

a) Corresponden al suelo urbano y urbanizable los siguientes ámbitos urbanísticos que se corresponde con el plano "E-4".

Elizalde	ELI-1	Elizalde Erdia.
	ELI-2	Ekipamendu Orokorrak.
	ELI-3	Elizalde Mendebaldea.
	ELI-4	Legarre.
	ELI-5	Elizalde Ekialdea.
	ELI-6	Elizalde Hegoaldea.
Arragua	ELI-6	Elizalde Hegoaldea ELI 6A <sup>1</sup>
	ARR-1	Arragua.
	ARR-1	Arragua. ARR-1B <sup>2</sup>
	ARR-2	Eusko Treneko Geltokia.
	ARR-3	Arragua Hegoa-Larrezabaleta.
	ARR-4	Arizmendi-Ertzaintza.
Ugaldetxo	ARR-5	Mendin.
	UGA-1	Ugaldetxo.
	UGA-2	Ibarre.
	UGA-3	Txara.
	UGA-4	Ihurrita Errota.
	UGA-5	Ugaldetxo Mendebaldea.
	UGA-6	Industrialdea.
	UGA-7	Talaia.
	UGA-8	Aranguren.
	UGA-9	CC Mamut MZ.
	UGA-10	Ugaldetxo Poligonoa.
Iturriotz	UGA-11	Zerradi.
	ITU-1	Iturriotz.
	ITU-2	Iturriotz Ekialdea.
Altzibar	ITU-3	Altamira.
	ALT-1	Altzibar zaharra.
	ALT-2	Altzibar erdialdea.
	ALT-3	Altzibar hegoaldea.
	ALT-4	Olalde <sup>3</sup>
	ALT-5	Altzibar industrigunea.
Karrika	ÁLT-6	Altzibar Mendebaldea.
	KAR-1	Karrika.
Ergoien	ERG-1	Ergoien.
Gurutze	GUR-1	Gurutze.
Lintzirin	LIN-1	Lintzirin.
	LIN-2	CC Lintzirin MZ.
	LIN-3	Errota Legorzarra poligonoa.
	LIN-4	Olideneko Kanpina.
	LIN-5	Aintzinako N-I (GI-636).
	LIN-6	Lintziringaina poligonoa.
	LIN-7	Makarrastegi poligonoa.
	LIN-8	Arkotz.
Lanbarren	LAN-1	Lanbarren poligonoa.
	LAN-2	Arrosadiako kanpina.
	LAN-3	Lanbarrengaina poligonoa <sup>4</sup>
	LAN-4	Usategieta Zerbitzugunea.
	LAN-5	Iturrin

<sup>1</sup> Suelo Urbanizable

<sup>2</sup> Suelo Urbanizable

<sup>3</sup> Actualmente en ejecución de edificación y urbanización simultánea

<sup>4</sup> Actualmente en ejecución de edificación y urbanización simultánea

#### II.5.4. LAS SUBÁREAS ESPECÍFICAS.

Se trata de ámbitos territoriales conformados por partes específicas que se delimitan y diferencian dentro de un mismo Ámbito de Intervención Urbanística. Su delimitación responde, entre otras, a dos razones fundamentales.

Por un lado, en numerosas ocasiones, se plantean dentro de un mismo Ámbito situaciones y propuestas diversas que conllevan, en unos casos, la consolidación de la realidad actual, y, en otros, la previsión de nuevos desarrollos y/o la reforma de la situación existente.

Por otro, la exposición de las pautas reguladoras de esas actuaciones de reforma urbana y de esos nuevos desarrollos requiere, entre otros extremos, la delimitación de un ámbito territorial específico afectado, que en este Plan se identifica como subárea en todos aquellos casos en los que constituye una determinada parte del correspondiente Ámbito de Intervención sin extenderse a la totalidad del mismo. Una vez delimitada e identificada, la subárea se considera en cada caso como referente para la sistematización y exposición de las propuestas urbanísticas, de ordenación, clasificación en ocasiones y de condiciones de ejecución y urbanización referidas a ellas.

En atención a esas circunstancias, su diferenciación y delimitación tiene el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas específicas referidas a cada una de las subáreas, en el contexto de la debida y adecuada consideración global del conjunto de cada Ámbito de Intervención.

Su relación y delimitación es la expuesta en los planos X-1. y X-2. del Documento Nº 3 "Planos" y en la Normativa Urbanística Particular (Documento 4.2.) de este Plan.

#### II.5.5. ÁMBITOS SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Obedecen a dos situaciones que se dan en este Plan General.

Por un lado se trata de Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio natural, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas específicas planteadas en los mismos.

Se trata de los Ámbitos definidos en el Plano "E-1, Estructura General y Orgánica del territorio" donde se delimitan los parques naturales y rurales de Aiako Harriak y Larzabalzar, Trapada, Urkabe, Leunzabala, Egieder, Urkulu, Oienleku y Arditurri.

Por otro lado, responden a suelos ocupados por sistemas generales que no llegan a disponer de los servicios necesarios como para ser clasificados como suelo urbano. Tal es el caso de las instalaciones deportivas de Ugaldetxo, las instalaciones de las antiguas industrias Cadarso previstas para equipamiento y el ámbito de Gaetxe o almacén de la brigada municipal.

## II.6. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA.

### II.6.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Los criterios y objetivos generales son los expuestos en el documento de Avance de este Plan General con las incorporaciones que los ajustan o complementan, en los términos acordados por el Ayuntamiento de Oiartzun el 24 de julio de 2013.

Sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos en los siguientes apartados, a los efectos de su conocimiento preciso nos remitimos al contenido del acuerdo plenario de 24 de julio, entendiéndose innecesaria su reiteración.

### II.6.2. CONSOLIDACIÓN DE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES EXISTENTES.

Con carácter general, se consolidan los desarrollos residenciales existentes en Oiartzun, siempre que los mismos hayan sido ejecutados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, y/o hayan sido legalizados con posterioridad.

La excepción a la consolidación definida con carácter general, se refiere básicamente a las edificaciones de vivienda preexistentes que resulten afectadas por las actuaciones de reforma y renovación urbana o por los nuevos desarrollos planteados, tanto en este Plan como en el planeamiento a promover en su desarrollo y que por resultar incompatibles con éstos, deban ser derribadas.

En el Documento “3 Planos” y en el Documento “4.2. Normativa Urbanística Particular” se ha tratado a estos edificios como disconformes con el planeamiento a los efectos del art. 101 de la Ley 2/2006 del suelo, al no fijarse un plazo concreto para su desaparición y, entendiéndose, que una vez programado este con la aprobación con los programas de actuación urbanizadora o bien en el planeamiento de desarrollo, se consideren las demás situaciones previstas en la Ley 2/2006.

El número total de viviendas consolidadas en el término municipal de Oiartzun se estima en aproximadamente 2.636 viviendas en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) y en unas 1.453 viviendas en el medio rural o diseminado.

### II.6.3. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.

Aproximadamente el 96% de los nuevos desarrollos de vivienda propuestos en el P.G.O.U., en cuanto al número de viviendas se refiere, están asociados a la ordenación y ejecución de edificaciones de vivienda colectiva (acogedoras de una diversidad de viviendas), cualquiera que sea la tipología específica de las mismas (manzanas, bloque abierto, etc.). El 4% restante obedece a una tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar para adaptarse a las características y particularidades propias de cada entorno, asociadas bien a la orografía del

terreno bien a otras circunstancias como pueden ser las relacionadas con la idiosincrasia de determinados cascos urbanos (Ergoien, Gurutze, Karrika y en parte Iturriotz y Elizalde).

La tipología mayoritaria se adecua, entre otros, al principio del desarrollo sostenible, que exige la incentivación de desarrollos urbanos racionales, consumidores del suelo natural estrictamente necesario para dar respuesta a los objetivos del Plan, sin incurrir en su despilfarro, adaptándolos, eso sí, a las particularidades propias de cada entorno, asociadas por lo general a desarrollos de vivienda de tipología diversa a la anterior, de carácter aislado, adosado, etc., previstas en la adecuación, al barrio en primer lugar y al propio sitio, en segundo lugar.

#### II.6.4. EL TAMAÑO DE LA VIVIENDA.

Con respecto a este apartado el Plan General debe disponer, y así lo ha hecho, distintas medidas reguladoras que inciden directa o indirectamente en el tamaño de la vivienda. Algunas de estas, obedecen a los objetivos que se exponen a continuación:

- La competencia que tiene el Ayuntamiento en cuestiones de habitabilidad justifica la determinación de disponer un tamaño mínimo de vivienda. En este sentido se regula directamente un tamaño mínimo, dependiendo de si se trata de actuaciones de nueva planta o de viviendas existentes, en el documento "4.3. Ordenanzas de edificación y urbanización."
- Por otro lado, con la ordenación y disposición de un parque de viviendas tan diversificado, resulta poco útil determinar un tamaño promedio. Es por lo que en este Plan se opta por regularlo de manera indirecta a partir de la fijar la edificabilidad de uso residencial y un determinado número de viviendas, disponiendo en su caso de coeficientes de esponjamiento en cada ámbito de intervención.

De las previsiones específicas que se plantean en el P.G.O.U. los tamaños resultantes de las viviendas son los siguientes:

A.- Tamaño mínimo de vivienda: 35 m<sup>2</sup> útiles en nueva planta y 30 m<sup>2</sup> útiles en el caso de viviendas existentes. (Art. 21 y 32 documento "4.3").

B.- Tamaños promedio de vivienda (Superficie útil) resultantes indirectamente.

* Parcelas "Residencial Cascos Tradicionales":	70 m <sup>2</sup> (t)/viv.
* Parcelas "Residencial Intensiva":	80 m <sup>2</sup> (t)/viv.
* Parcelas "Residencial de Bajo Desarrollo":	149 m <sup>2</sup> (t)/viv.

Este P.G.O.U. no prevé nuevos desarrollos en las zonas de casos tradicionales, sin perjuicio de los ajustes que determinen sus correspondientes planes especiales de rehabilitación, por lo que el tamaño medio ha sido estimado a efectos informativos.

En las zonas residenciales intensivas, el tamaño medio previsto baja con respecto a la media del término municipal en los barrios de Arragua y Ugaldetxo (78 m<sup>2</sup>(t)/viv. y 75 m<sup>2</sup>(t)/viv. respectivamente).

Por otra parte, más de la mitad del desarrollo previsto en baja densidad se sitúa en Elizalde (ELI-3) donde baja ligeramente el tamaño medio previsto (142 m<sup>2</sup>(t)/viv.) con respecto a la media del término municipal.

### C.-Otros criterios complementarios.

No es criterio del P.G.O.U. la consolidación de las viviendas existentes que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida en este Plan. Así, en los casos de sustitución y/o rehabilitación integral de los edificios que las contienen, deberán adoptarse las medidas adecuadas para cumplir la condición de superficie mínima de vivienda, como si de nueva planta se tratase.

**Cuadro nº 1a. Tamaño medio de la vivienda. Global y resultante por barrios**

	ELIZALDE		ALTZIBAR <sup>5</sup>		ITURRIOTZ		UGALDETZO	
	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo
Edificabilidad	5.152	22.300	0	14.030	450	2.700	0	24.648
Nº viviendas	29	215	0	130	2	26	0	264
Tamaño medio Sup. Útil	142,12	82,98	-	86,34	180,00	83,08	-	74,69
	ARRAGUA		GURUTZE		ERGOIEN		KARRIKA	
	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo	Baja dens.	Intensivo
Edificabilidad	250	46.844	2.750	640	530	4.920	370	0
Nº viviendas	1	478	13	6	4	48	2	0
Tamaño medio Sup. Útil	200,00	78,40	169,23	85,33	106,00	82,00	148,00	-
<b>DATOS GLOBALES</b>								
Edif. Baja densidad	9.502		Nº Viv.	51	Tamaño medio	149,05 m <sup>2</sup> útil		
Edif. Intensivo	116.082		Nº Viv.	1.167	Tamaño medio	79,58 m <sup>2</sup> útil		

## II.6.5. MODALIDADES DE NUEVAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS.

De conformidad con los criterios y objetivos generales expresados en el acuerdo plenario de 24 de julio de 2013, se distinguen las siguientes modalidades de viviendas y alojamientos:

### II.6.5.1. Nuevas viviendas y nuevos desarrollos residenciales.

Se trata, en primer lugar, de las previstas en el marco de las NN.SS. de 2007, ajustadas a las precisiones de los debates de 2009 y las NN.SS. de 1991, incluidas las planteadas en expedientes de modificación de los mismos y en el planeamiento promovido en su desarrollo, que no estando ejecutadas se consolidan asumiéndolas el Plan General. A los correspondientes efectos, se han considerado como ejecutadas las viviendas que han obtenido licencia municipal de construcción, ejecutándose o cuando ésta no esté materializada. Tal es el caso de los ámbitos o subáreas ELI-6C, ALT-4, GUR-1C, ITU-2A y KAR-1B.

Por otro, las resultantes de nuevos desarrollos distintos de los anteriores previstos en este mismo Plan.

<sup>5</sup> Debido al informe de la COTPV en sesión 1/2015 de 28 de enero, el cual se remite al informe de URA "Ur Agentzia" del 21 de enero de 2015, se han excluido del cómputo los datos correspondientes a los nuevos desarrollos que se preveían para ALT-1 en el documento del P.G.O.U. aprobado provisionalmente.

#### II.6.5.2. Nuevas viviendas en edificaciones residenciales (pre)existentes y consolidadas.

Cabe considerar como tales, entre otras, las viviendas que pudieran resultar, entre otros extremos, bien en levantes autorizados en dichas edificaciones, bien de la división de viviendas actuales, bien de su habilitación en locales de planta baja o similares de esas mismas edificaciones.

#### II.6.5.3. Alojamientos dotacionales.

De conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 81 y Disposición Adicional 9ª la nueva Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como al artículo 5 del Decreto 123/2012 el nuevo Plan General no está obligado a ordenar parcelas destinadas a alojamientos dotacionales, por no alcanzar OIartzun, la población los 20.000 habitantes. No obstante, se plantea una dotación de este tipo (ELI-3A) que ocupa unos 420 m<sup>2</sup> (s) y vendría a cubrir aproximadamente un 27% de las obligaciones de un municipio de 20.000 habitantes. Esta actuación se complementa con otra de iniciativa privada en la calle Rafael Pikabea.

#### II.6.5.4. Otras cuestiones.

La precisa determinación del número de nuevas viviendas resultantes en los ámbitos objeto de los nuevos desarrollos planteados, así como de la edificabilidad residencial vinculada a las mismas requiere, complementariamente, la identificación de las edificaciones existentes que, por resultar incompatibles con aquellos desarrollos, deban ser derribadas. En este Plan General se han identificado en el plano E-6 las edificaciones existentes a considerar como disconformes con el planeamiento según una de las posibilidades a que hace referencia la Ley 2/2006.

Tal y como se ha explicado en el apartado II.6.2. de esta memoria, son los planes y programas de desarrollo del P.G.O.U. quienes determinarán la situación de fuera de ordenación una vez fijados los plazos para la ejecución de cada uno de los ámbitos.

### **II.6.6.- LOS NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDA Y SU JUSTIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE LA DETERMINACIÓN DE SU EMPLAZAMIENTO.**

De acuerdo con lo expuesto en el Avance de este Plan General y en el acuerdo plenario del 24 de julio de 2013, los nuevos desarrollos de vivienda inciden en cada uno de los ocho núcleos o barrios del término municipal y que son: Elizalde, Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz, Altzibar, Ergoien, Karrika y Gurutze.

Sin perjuicio de alguna salvedad, todos esos desarrollos se adecuan a los criterios generales de ordenación y, en particular, a los relacionados con la continuidad de la trama urbana dando lugar a desarrollos compactos, así como con la viabilidad de su conexión con el resto de la trama urbana existente mediante carriles bici o transporte público preferentemente.

Salvo alguna excepción en Altzibar e Iturriotz, las previsiones del nuevo P.G.O.U. no suponen nuevos emplazamientos residenciales con respecto al planeamiento anterior. La situación de los desarrollos previstos en cada ámbito de la propia trama urbana constituye una de las claves para garantizar su adecuación a esos criterios.

En el cuadro nº 1b que se presenta a continuación se ofrece para cada barrio y subárea específica la distribución de la edificabilidad residencial y el número de viviendas (con la salvedad de posibles esponjamientos) resultante de las previsiones en esta materia contenidas en el P.G.O.U.

La modalidad por la que el P.G.O.U. asigna la edificabilidad a algunas de las subáreas de bajo desarrollo, asignando al igual que en el planeamiento de 2007 una edificabilidad física por vivienda, obedece a criterios de flexibilizar el diseño de las mismas, pero dificulta la contabilización de la superficie de techo residencial por no conocerse "a priori" su diseño. Es por lo que, a los efectos de justificación de los estándares reglamentarios, se ha deducido, en estos casos, de la edificabilidad física una superficie de 50 m<sup>2</sup> por vivienda.

### II.6.7. LOS NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDAS Y SU JUSTIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE SU CUANTIFICACIÓN.

Considerados desde la perspectiva de su cuantificación, los referentes que justifican los nuevos desarrollos de viviendas son, básicamente, los que se indican a continuación.

El acuerdo plenario del 24 de julio de 2013, en la que se prevé la ordenación de una cuantía que refrende el modelo de ordenación elegido.

Por otro lado, al no existir un Plan Territorial Parcial de Donostialdea definitivamente aprobado, los nuevos desarrollos residenciales previstos se han adecuado a los criterios de cuantificación establecidos, con carácter provisional, en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes, ratificados favorablemente en el informe de la COTPV de la sesión 1/2015 celebrada el 28 de enero de 2015.

Tal como se expone y justifica en el cuadro nº1b, se plantea la ordenación de un total de 1.218 viviendas<sup>6</sup>.

La correcta comprensión de esa justificación requiere conocer que las viviendas a contabilizar a ese respecto son las nuevas propiamente dichas incluidas las aportaciones por levantes y sin considerar las existentes, ni las que se prevén derribar.

A los efectos de la precisa determinación del número de nuevas viviendas resultantes de acuerdo con el criterio anterior, se han de tomar en consideración las proyectadas que, en el momento de aprobación del nuevo Plan General, no cuenten con la correspondiente licencia municipal de edificación, en los términos expresados en II.6.5.1.

Finalmente, el Ayuntamiento de Oiartzun dispone de una ordenanza que regula la creación de nuevas viviendas por división de las existentes, que no es aplicable a las viviendas situadas en zonas de baja densidad. En este P.G.O.U. se propone, en determinadas condiciones, una excepción en el A.I.U. ELI-3, que compense la baja edificabilidad existente.

<sup>6</sup> El informe de la COTPV de la sesión 1/2015 de 28 de enero, considera una cifra de 1.310 viviendas al incluir 16 viviendas en el A.I.U. ITU-2A (que disponen de licencia) y las 76 viviendas de ALT-1 (Ver nota a pié de página nº5). En cualquier caso la cifra de 1.218 viviendas es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Máximo de 1.723 viviendas) según se establecía en el propio informe.

**Cuadro nº 1b. Viviendas proyectadas en los desarrollos residenciales ordenados en el P.G.O.U.**

AMBITO	SUBAREA	EDIFICABILIDAD FISICA RESIDENCIAL SOBRERASANTE				NUMERO DE VIVIENDAS					
		VPO	TASADA	LIBRE	DEDUCCIONES	TOTAL	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	
ELIZALDE	ELI-1B			870		870			8	8	
	ELI-1C			140		140			2	2	
	* ELI-3C			1.500	400	1.100			8	8	
	* ELI-3D			300	50	250			1	1	
	* ELI-3E			382	50	332			1	1	
	* ELI-3F			800	100	700			2	2	
	* ELI-3G			1.000	200	800			4	4	
	* ELI-3H			810	100	710			2	2	
	ELI-3I		1.500			1.500		15		15	
	ELI-5A			300	50	250			1	1	
	ELI-6A	11.440	4.160	5.200		20.800	110	40	50	200	
	ELI-6B			90		90			0	0	
ELI-6C	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia										
ALTZIBAR	ALT-1 <sup>7</sup>										
	ALT-2B			885		885			9	9	
	ALT-2C			470		470			3	3	
	ALT-2D			1.310		1.310			12	12	
	ALT-2F			1.005		1.005			8	8	
	ALT-3	1.168	1.168	3.504		5.840	12	12	32	56	
	ALT-4	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia									
	ALT-6	600	1.208	2.712		4.520	6	12	24	42	
ITURRIOTZ	ITU-2A	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia									
	ITU-2B			1.450		1.450			14	14	
	ITU-2C	1.250				1.250	12			12	
	* ITU-3A			550	100	450			2	2	
UGALDETXXO	UGA-1A	5.220	5.580	7.400		18.200	60	62	81	203	
	UGA-1B			770		770			6	6	
	UGA-1C			3.828		3.828			35	35	
	UGA-1D			770		770			10	10	
	UGA-1E			200		200			2	2	
	UGA-2A		880			880		8		8	
ARRAGUA	ARR-1A			10.780		10.780			110	110	
	ARR-1B	20.776	8.820	6.468		36.064	212	90	66	368	
	* ARR-5A			300	50	250			1	1	
GURUTZE	* GUR-1A			1.600	200	1.400			4	4	
	* GUR-1B			1.050	300	750			6	6	
	* GUR-1C	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia									
	* GUR-1D			750	150	600			3	3	
	GUR-1E	640				640	6			6	
ERGOIEN	ERG-1A		1.260			1.260		12		12	
	ERG-1B	732	732	2.196		3.660	9	9	18	36	
	ERG-1C			230		230			2	2	
	ERG-1D			300		300			2	2	
KARRIKA	KAR-1A			370		370			2	2	
	KAR-1B	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia									
<b>TOTALES</b>		<b>41.826</b>	<b>25.308</b>	<b>60.290</b>		<b>1.750</b>	<b>125.679</b>	<b>427</b>	<b>260</b>	<b>531</b>	<b>1.218</b>
		<b>33,28%</b>	<b>20,14%</b>	<b>46,58%</b>			<b>100,00%</b>				

\* Estimación de la edificabilidad residencial sobre rasante una vez deducidos 50m<sup>2</sup>/vivienda, equivalente a dos plazas de garaje, trastero y otros usos en los casos de tipologías de bajo desarrollo, unifamiliares, bifamiliares, donde "a priori" resulta difícil calcular la edificabilidad sobre rasante.

<sup>7</sup> Debido al informe de la COTPV en sesión 1/2015 de 28 de enero, el cual se remite al informe de URA "Ur Agentzia" del 21 de enero de 2015, se han excluido del cómputo los datos correspondientes a los nuevos desarrollos que se preveían para ALT-1 en el documento del P.G.O.U. aprobado provisionalmente.

## II.6.8. LOS NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDAS Y SU JUSTIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE SU RÉGIMEN JURÍDICO. CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006 Y DECRETO 123/2012 DE 3 DE JULIO.

### II.6.8.1.- INTRODUCCIÓN.

Con carácter general, los nuevos desarrollos residenciales responden y se adecúan a los criterios generales de intervención expuestos, y se plasman y concretan en las previsiones específicas reflejadas en los distintos cuadros incluidos.

Esas previsiones conllevan el cumplimiento global del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, de acuerdo con lo establecido en el artículo "80.4" de la misma, concretamente.

### II.6.8.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES REGULADORAS DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA ESTABLECIDO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

Los nuevos desarrollos residenciales son los expuestos en el cuadro anterior. La determinación de la cuantía mínima de vivienda protegida, con que debe compararse, se efectúa de acuerdo al art. 80 de la Ley 2/2006 y de lo desarrollado reglamentariamente en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en concreto de lo estipulado en su artículo 13.

La existencia de actuaciones integradas en determinadas subáreas de ELI-3, UGA-2, Gurutze y Ergoien, con unidades de ejecución donde la edificabilidad residencial prevista es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>(t), da pie a considerar dos opciones alternativas según se regula en el art. 13 del Decreto 123/2012.

A los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida en los términos de los párrafos 3º y 4º del art. 11 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, se realizan las siguientes precisiones:

1. En virtud de lo previsto en el párrafo 3º del art. 11, se considera edificabilidad previamente materializada, y, por lo tanto, exenta de una nueva justificación en cuanto al estándar de vivienda protegida y a sus efectos, toda aquella edificabilidad sujeta a licencia y que, por determinación del citado texto legal, disponga de calificación provisional concedida. Expresamente se incluyen en el citado apartado los siguientes ámbitos de actuación integrada y las edificabilidades materializadas que se les asignan: ITU-2A; ELI-6C; ALT-4; GUR-1C y KAR-1B
2. En virtud de lo previsto en el párrafo 4º del art. 11, habiéndose adaptado el planeamiento general de Oiartzun a la Ley 17/1994 en el año 2007, se considera edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística, y, por lo tanto, exenta de una nueva justificación en cuanto al estándar de vivienda protegida y a sus efectos, los siguientes ámbitos de actuación integrada: ERG-1A y GUR-1A, donde el nuevo planeamiento no propone incremento alguno e ITU 2B (salvo en los 77 m<sup>2</sup> (t) en que se incrementa su edificabilidad).

3. Debido al informe de la COTPV en sesión 1/2015 de 28 de enero, el cual se remite al informe de URA "Ur Agentzia" del 21 de enero de 2015, se ha excluido del cómputo los datos correspondientes a los nuevos desarrollos que se preveían para ALT-1 en el documento del P.G.O.U. aprobado provisionalmente.

De acuerdo con lo indicado, los nuevos desarrollos residenciales sujetos a dicho estándar son los expuestos en el cuadro nº 2b. Los datos expuestos en ese cuadro dan cuenta del cumplimiento del indicado estándar legal, en atención a, entre otras, las razones siguientes:

- El techo residencial sujeto al cumplimiento de ese estándar legal asciende a un total de 103.571 m<sup>2</sup>(t). En esta cantidad están incluidas las edificabilidades atribuidas por las NN.SS. de 2007 al ámbito de ITU-2B (1.373 m<sup>2</sup>(t)).
- De conformidad con los criterios establecidos, tanto en la referida Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio y de lo expuesto hasta ahora, de ese techo total, un mínimo de 40.141 m<sup>2</sup>(t) ha de ser vinculado al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general o especial, y otro mínimo de 22.618 m<sup>2</sup>(t) al régimen de las viviendas tasadas (coeficiente de venta máximo 1,7 según ordenanza municipal).
- Las propuestas planteadas en el nuevo Plan General, tanto en actuaciones integradas como de dotación prevén la vinculación al régimen de las viviendas de protección oficial de un techo total de 41.826 m<sup>2</sup>(t). Esta previsión supera por lo tanto el mínimo citado como estándar legal.
- Por su parte, las propuestas planteadas en el nuevo Plan General, prevén la vinculación al régimen de las viviendas tasadas de un techo total de 25.308 m<sup>2</sup>(t), previsión que también supera el mínimo del citado estándar legal.

**Cuadro nº 2a. Edificabilidad de uso residencial previamente materializada, atribuida o exenta de justificación de los estándares legales. (Sólo actuaciones integradas).**

AMBITO	SUBAREA	Clasificación del suelo y tipo de actuación		Edificabilidad s/r m <sup>2</sup> (t)	Justificación
ALTZIBAR	ALT-4	URBANIZABLE	INTEGRADA	12.600	Materializada, dispone de licencia
ITURRIOTZ	ITU-2A	URBANO C	INTEGRADA	1.686	Materializada, dispone de licencia
	ITU-2B	SUNC	INTEGRADA	1.373	Previamente atribuida NN.SS. 2007
GURUTZE	GUR-1A	SUNC	INTEGRADA	1.400 <sup>8</sup>	Previamente atribuida NN.SS. 2007
	GUR-1C	SUNC	INTEGRADA	1.400 <sup>9</sup>	Materializada, dispone de licencia
ERGOIEN	ERG-1A	SUNC	INTEGRADA	1.260	Previamente atribuida NN.SS. 2007
KARRIKA	KAR-1B	SUNC	INTEGRADA	1.080	Materializada, dispone de licencia

<sup>8</sup> En realidad son 1.600 m<sup>2</sup> a razón de 400 m<sup>2</sup>(t) por cada una de las cuatro viviendas previstas, que quedan en 1.400 m<sup>2</sup>(t) para uso residencial una vez deducida la superficie de 50 m<sup>2</sup>/viv. (garajes y otros usos) a que se refiere el cuadro 1b.

<sup>9</sup> Idem nota anterior.

**Cuadro nº 2b. Justificación del estándar de vivienda protegida (VPO y TASADA) regulado en la Ley 2/2006 del suelo y en el Decreto 123/2012, en el contexto de los desarrollos residenciales ordenados en el P.G.O.U. y sujetos al mismo. Cuantificación en techo edificable.**

AMBITO	SUBAREA	CLASIFICACION DEL SUELO y tipo de actuación (Planos E-4, E-6 y DOC. 4.2 Normativa Particular)		Estándar legal respecto a la edific. residencial. Supuesto del art. 13.4 (D123/2012)			Propuesta del PGOU. Distribución de la edificabilidad sobre rasante de uso residencial. (En m <sup>2</sup> de techo)				Resultado	
				VPO	TASADA	TOTAL SUJETO*	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	VPO	TASADA
ELIZALDE	ELI-1B	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	870	870	0	0
	ELI-1C	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	140	140	0	0
	ELI-3C	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	1.100	1.100	0	0
	ELI-3D	URBANO C	AISLADA	0	0	0	0	0	250	250	0	0
	ELI-3E	URBANO C	AISLADA	0	0	0	0	0	332	332	0	0
	ELI-3F	URBANO C	AISLADA	0	0	0	0	0	700	700	0	0
	ELI-3G	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	800	800	0	0
	ELI-3H	URBANO C	AISLADA	0	0	0	0	0	710	710	0	0
	ELI-3I	SUNC	INTEGRADA	0	1.500	1.500	0	1.500		1.500	0	0
	ELI-5A	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	250	250	0	0
	ELI-6A	URBANIZABLE	INTEGRADA	11.440	4.160	20.800	11.440	4.160	5.200	20.800	0	0
	ELI-6B	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	90	90	0	0
	ELI-6C	URBANO C	AISLADA									
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>11.440</b>	<b>5.660</b>	<b>22.300</b>	<b>11.440</b>	<b>5.660</b>	<b>10.442</b>	<b>27.542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				Udal lizentzia badu/Dispone de licencia								
ALTZIBAR	ALT-1			Ámbito con informe desfavorable de la COTPV								
	ALT-2B	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	885	885	0	0
	ALT-2C	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	470	470	0	0
	ALT-2D	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	1.310	1.310	0	0
	ALT-2F	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	1.005	1.005	0	0
	ALT-3	SUNC	INTEGRADA	1.168	1.168	5.840	1.168	1.168	3.504	5.840	0	0
	ALT-4	URBANIZABLE	INTEGRADA									
	ALT-6	SUNC	INTEGRADA	904	904	4.520	600	1.208	2.712	4.520	-304	304
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>2.072</b>	<b>2.072</b>	<b>10.360</b>	<b>1.768</b>	<b>2.376</b>	<b>9.886</b>	<b>14.030</b>	<b>-304</b>	<b>304</b>
				Udal lizentzia badu/Dispone de licencia								
ITURRIOTZ	ITU-2A	URBANO C	INTEGRADA									
	ITU-2B	SUNC	INTEGRADA	15	15	77	0	0	1.450	1.450	-15	-15
	ITU-2C	SUNC	INTEGRADA	250	250	1.250	1.250	0	0	1.250	1.000	-250
	ITU-3A	URBANO C	AISLADA	0	0	0	0	0	450	450	0	0
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>265</b>	<b>265</b>	<b>1.327</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>	<b>1.900</b>	<b>3.150</b>	<b>985</b>	<b>-265</b>
UGALDETXO	UGA-1A	SUNC	INTEGRADA	3.640	3.640	18.200	5.220	5.580	7.400	18.200	1.580	1.940
	UGA-1B	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	770	770	0	0
	UGA-1C	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	3.828	3.828	0	0
	UGA-1D	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	770	770	0	0
	UGA-1E	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	200	200	0	0
	UGA-2A	SUNC	INTEGRADA	0	880	880	0	880	0	880	0	0
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>3.640</b>	<b>4.520</b>	<b>19.080</b>	<b>5.220</b>	<b>6.460</b>	<b>12.968</b>	<b>24.648</b>	<b>1.580</b>	<b>1.940</b>
ARRAGUA	ARR-1A	SUNC	INTEGRADA	2.156	2.156	10.780	0	0	10.780	10.780	-2.156	-2.156
	ARR-1B	URBANIZABLE	INTEGRADA	19.835	7.213	36.064	20.776	8.820	6.468	36.064	941	1.607
	ARR-5A	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	250	250	0	0
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>21.991</b>	<b>9.369</b>	<b>46.844</b>	<b>20.776</b>	<b>8.820</b>	<b>17.498</b>	<b>47.094</b>	<b>-1.215</b>	<b>-549</b>
GURUTZE	GUR-1A	SUNC	INTEGRADA	0	0	0	0	0	1.400	1.400	0	0
	GUR-1B	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	750	750	0	0
	GUR-1C	SUNC	INTEGRADA									
	GUR-1D	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	600	600	0	0
	GUR-1E	SUNC	DOTACION	0	0	0	640	0	0	640	640	0
<b>GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>2.750</b>	<b>3.390</b>	<b>640</b>	<b>0</b>

**Cuadro nº 2b. (Continuación)**

AMBITO	SUBAREA	CLASIFICACION DEL SUELO y tipo de actuación (Planos E-4, E-6 y DOC. 4.2 Normativa Particular)		Estándar legal respecto a la edific. residencial. Supuesto del art. 13.4 (D123/2012)			Propuesta del PGOU. Distribución de la edificabilidad sobre rasante de uso residencial. (En m <sup>2</sup> de techo)				Resultado		
				VPO	TASADA	TOTAL SUJETO*	VPO	TASADA	LIBRE	TOTAL	VPO	TASADA	
ERGOIEN	ERG-1A	SUNC	INTEGRADA	0	0	0	0	1.260	0	1.260	0	1.260	
	ERG-1B	SUNC	INTEGRADA	732	732	3.660	732	732	2.196	3.660	0	0	
	ERG-1C	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	230	230	0	0	
	ERG-1D	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	300	300	0	0	
TOTAL ÁMBITO				732	732	3.660	732	1.992	2.726	5.450	0	1.260	
KARRIKA	KAR-1A	SUNC	DOTACION	0	0	0	0	0	370	370	0	0	
	KAR-1B	SUNC	INTEGRADA	Udal lizentzia badu/Dispone de licencia								0	0
GUZTIRA EREMUA/TOTAL ÁMBITO				0	0	0	0	0	370	370	0	0	
GUZTIRA UDALERRIA / TOTAL				40.141	22.618	103.571	41.826	25.308	58.540	125.674	1.685	2.690	
LAS SUBÁREAS CON SOMBREADO				SON ACTUACIONES SOBRE SUELOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL									

\* Total una vez deducida la edificabilidad previamente atribuida (Véase el cuadro 2a)

**II.6.8.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO GLOBAL DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

En el apartado 4 del artículo 80 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se establece un criterio preferente y otro complementario y/o alternativo del anterior a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la Ley en lo que respecta a su territorialización.

El criterio preferente consiste en el cumplimiento individualizado y diferenciado del estándar en cada ámbito sujeto al mismo.

Por su parte, el criterio complementario o alternativo implica su cumplimiento global bien en el conjunto de cada clase de suelo (urbano no consolidado y urbanizable), bien en el conjunto de ambas clases.

En el caso que ahora nos ocupa, el cumplimiento de ese estándar se adecúa a este último criterio en atención a razones de orden diverso. Algunas de esas razones son, en concreto, las que se exponen a continuación, que pueden presentarse en los distintos ámbitos afectados tanto de forma diferenciada como conjunta:

- \* La previsión, aunque en escasa medida, de tipologías edificatorias de bajo desarrollo en determinados ámbitos, que se estiman incompatibles y/o muy poco adecuadas para su vinculación al régimen de vivienda protegida.
- \* El limitado dimensionamiento de algunos de los desarrollos planteados justifica su vinculación al régimen propio de las viviendas de promoción libre, sin previsión alguna de viviendas de protección pública, en aras a, entre otros extremos, su propia viabilidad.
- \* La viabilidad de los desarrollos planteados en atención a las cargas de urbanización asociadas a los mismos. Así, en aquellos casos en los que la consideración conjunta de las afecciones económicas derivadas tanto de esas cargas como de la vinculación de los correspondientes desarrollos residenciales al régimen de vivienda protegida conlleva un resultado que cuestiona la viabilidad del desarrollo, se reajusta a la baja el

porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a ese régimen, en aras a garantizar dicha viabilidad.

- \* A modo de compensación, en otros desarrollos planteados se prevé la vinculación al régimen de protección pública de porcentajes de edificabilidad residencial superiores a los reguladores del indicado estándar legal. Se trata de, en concreto, desarrollos urbanísticos de promoción pública.

En línea con lo establecido en la propia Ley, el cumplimiento global del indicado estándar se plantea y materializa en condiciones que garantizan una distribución equilibrada de la vivienda protegida en el término municipal sin que conlleve riesgos de segregación social. El hecho de que los ámbitos tanto excedentarios como deficitarios a ese respecto se distribuyan en las distintas partes de Oiartzun afectadas por los nuevos desarrollos planteados así lo da a entender.

No obstante se ha procurado que la distribución de la vivienda protegida en los distintos núcleos residenciales de Oiartzun sea equilibrada o contribuya a evitar la segregación social a la que se hacía mención en el párrafo anterior. Así resultan tres barrios excedentarios de vivienda protegida (Ugaldetxo, Gurutze y Ergoien) y uno deficitario (Arragua) que tienden a equilibrarse entre sí, en términos semejantes a lo que sucedía en el anterior planeamiento general. El barrio de Iturriotz, presenta un superávit de vivienda protegida en su cómputo global pero con distribuciones diferentes entre la vivienda de VPO y la tasada y, finalmente, los desarrollos previstos en Elizalde, Altzibar, y Karrika presentan una oferta equilibrada con respecto a los estándares legales.

En todo caso, ese planteamiento requiere la autorización del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, de conformidad con lo indicado en el artículo "80.4" de la referida Ley.

A los efectos de solicitar la autorización para el cumplimiento legal de los estándares de vivienda protegida previstos en los art. 80 y siguientes de la Ley 2/2006, con fecha 26 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento de Oiartzun presentó en la dirección de vivienda del Gobierno Vasco la correspondiente solicitud, resumida en los términos siguientes:

De la manera prevista en el Decreto 123/2012, y de acuerdo a la propuesta de cumplimiento global de este PGOU, se señala a continuación los planes precedentes:

- NNSS, aprobadas por acuerdo plenario de 19 de abril de 2007. Este documento es ratificado parcialmente por acuerdo plenario de 18 de febrero de 2008 (BOG 03/04/2008), quedado una serie de ámbitos en suspenso, ámbitos que fueron objeto de aprobación en un documento de revisión parcial de las NNSS en sesión plenaria de 28 de octubre de 2009 (BOG 05/11/2009). Sin embargo, ambos acuerdos fueron objeto de anulación por Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2014, por lo que el único documento vigente al momento de la redacción de este Plan general de Ordenación Urbana son aquellas Normas Subsidiarias de 2007.
- Modificación de las NNSS del ámbito UGA-1 –UAD D- Ugaldetxo-Atamitx, aprobada por acuerdo plenario de 18 de mayo de 2011 (BOG 13/06/2011).
- Por Sentencia de 21/09/2011 quedó declarada la nulidad de las previsiones de las NNSS de 2007 para el ámbito ALT-3.

A los efectos de liquidación de estándares del planeamiento vigente, NNSS de 2007, se encuentran materializados los ámbitos ALT-4: 90 VPO y 42 tasadas; KAR-1A: 12

VPO; ITU-1C: 26 VPO; ITU-2: 26 VPO + 26 libres; ITU-1B: 33 libres; ITU-1D: 6 libres y ITU-1E: 4 libres.

A continuación se presenta un cuadro que refleja el cumplimiento de los estándares de las NN.SS. de 2007, sometido a autorización del Departamento de Vivienda.

	REVISION nsss 19/04/2007				17/1994 legea			2007/04/19 - 2014/11/28 taritean garatutakoak			
	VPO	Tasatuak	Libreak	Total	VPO	Tasatuak	Libreak	VPO	Tasatuak	Libreak	Total
<b>ARRAGUA</b>											
ARR-1 Urbanoa	212	120	280	612	122,40	0,00	489,60	0	0	0	0 *1
ARR-6 Urbanoa	0	0	1	1	0,20	0,00	0,80	0	0	0	0 *2
Guztira	212	120	281	613	122,60	0,00	490,40	0	0	0	0
<b>UGALDETXO</b>											
UGA-1 Urbanoa	73	73	220	366	73,20	0,00	292,80	0	0	0	0 *3
UGA-4 Urbanizagarria	196	68	36	301	195,65	0,00	105,35	0	0	0	0 *4
UGA-5 urbanoa	0	0	12	12	2,40	0,00	9,60	0	0	0	0 *5
Guztira	269	142	268	679	271,25	0,00	407,75	0	0	0	0
<b>ALTZIBAR</b>											
ALT-1 Urbanoa	0	0	62	62	12,40	0,00	49,60	0	0	0	0 *6
ALT-2 Urbanoa	0	0	24	24	4,80	0,00	19,20	0	0	0	0 *7
ALT-3 Urbanoa	0	25	78	103	20,60	0,00	82,40	0	0	0	0 *8
ALT-4 Urbanizagarria	120	0	0	120	78,00	0,00	42,00	90	42	0	132 *9
Guztira	120	25	164	309	115,80	0,00	193,20	90	42	0	132
<b>ITURRIOTZ</b>											
ITU-1 Urbanoa	26	0	69	95	19,00	0,00	76,00	26	0	42	68 *10
ITU-2 Urbanoa	26	0	26	52	10,40	0,00	41,60	26	0	26	52 *11
ITU-4 Urbanoa	0	0	2	2	0,40	0,00	1,60	0	0	0	0 *12
Guztira	52	0	97	149	29,80	0,00	119,20	52	0	68	120
<b>ELIZALDE</b>											
ELI-1 Urbanoa	0	0	8	8	1,60	0,00	6,40	0	0	0	0 *13
ELI-3 Urbanoa	0	0	12	12	2,40	0,00	9,60	0	0	0	0 *14
ELI-4 Urbanoa	0	0	37	37	7,40	0,00	29,60	0	0	0	0 *15
Guztira	0	0	57	57	11,40	0,00	45,60	0	0	0	0
<b>GURUTZE</b>											
GUR-1 Urbanoa	0	6	11	17	3,40	0,00	13,60	0	0	4	4 *16
<b>ERGOIEN</b>											
ERG-1 Urbanoa	12	0	38	50	10,00	0,00	40,00	0	0	0	0 *17
<b>KARRIKA</b>											
KAR-1 Urbanoa	12	0	10	22	4,40	0,00	17,60	12	0	10	22 *18
<b>ERREBISIOA GUZTIRA</b>	<b>677</b>	<b>293</b>	<b>926</b>	<b>1.896</b>	<b>569</b>	<b>0</b>	<b>1.327</b>	<b>154</b>	<b>42</b>	<b>82</b>	<b>278</b>
	35,7%	15,5%	48,8%					55,4%	15,1%	28,5%	

**Diferentzia LZ 108 293 -401 0**

- \*1 ez zen garatu, 2014ko plan orokorrean ARR-1A eta ARR-1B eremuetan banatu da.
- \*2 ez da garatu eta 2014ko plan orokorrean ARR-6A izena ematen zaio ezaugarriari mantenduz.
- \*3 behin betikoz onartutako plan bereziaren arabera honakoak dira behin betiko zenbakiak, ez da gauzatu.
- \*4 ez da garatu eta 2014ko plan orokorrean desklasifikatu egin da.
- \*5 ez da garatu eta 2014ko plan orokorrean desklasifikatu egin da.
- \*6 2014ko plan orokorrean aldatzeko egon dira, eremuaren muga zabalitzen da eta aprobemenduetan aldatuta ematen da. (2007ko aurreikuspena ez da gauzatu)
- \*7 ez dago aldatetarik 2007ko aurreikuspenak 2014ko plan orokorrean bertutatu dira. Tarte horretan ez da baimenik eman.
- \*8 eremuaren sailkapena ez zela egokia eta bertan behera utzi zuten epaitegiek, 2014ko plan orokorrean ALT 3 eta ALT 6 eremuetan banatzen da.
- \*9 eremuaren plan partziala garatu eta etxebizitzak gauzatu dira.
- \*10 2007koan ITU1A 26 etxeb, ITU1B 33 etxeb, ITU1C 26 etxeb, ITU1D 6 etxeb, ITU1E 4 etxeb.
- \*11 2007ko aurreikuspena osotasunean gauzatu da.
- \*12 ez da 2007ko aurreikuspena gauzatu eta 2014ko plan orokorrean berdintzen da ITU3A izenarekin.
- \*13 2007koan ELI 1B 8 etxeb eta ELI 1E 2 etxebizitza.
- \*14 2007koan ELI 3C 7 etxeb, ELI 3D 1 etxeb, ELI 3E 1 etxeb, ELI 3F 2 etxeb.
- \*15 2014ko plan orokorrean ez da etxebizitza berriki aurreikusten, 2007ko aurreikuspenak ez dira gauzatu.
- \*16 2007koan GUR1A 4 etxeb, GUR1B 6 etxeb, GUR1C 4 etxeb, GUR1D 3 etxeb. Udalak GUR1C gauzatzeko obretarako baimena eman du baina ez dira gauzatu.
- \*17 2007koan ERG1A 12 vpo etxeb, ERG1B 4 etxeb, ERG1C 2 etxeb, ERG1D 30 etxeb, ERG1E 2 etxeb. Ez dira gauzatu eta plan orokorrak berantolatuta egiten du.
- \*18 2007koan KARIA 12 vpo etxeb, KARI B 10 etxeb. Guztiak gauzatu dira

Con fecha 19 de febrero de 2015, la viceconsejera de vivienda emite el informe favorable a los efectos de la autorización de las transferencias de vivienda protegida prevista en el artículo 15 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, calculando la liquidación con respecto al planeamiento anterior en los términos siguientes:

**Cuadro de cumplimiento de los estándares de vivienda protegida contenido en el informe favorable por el que se autoriza el cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida en el P.G.O.U. de OIartzun.**

PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA										GUTXIENKO ESTANDARRAK ESTÁNDARES A APLICAR	
		Gehienezko eraikigarritasuna Edificabilidad máxima	Eraikigarritasunaren gehikuntza Incremento de edificabilidad	E. Libreak V. Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública			GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera Superficie m <sup>2</sup>	Eraikigarritasuna Edificabilidad m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	Eraikigarritasunaren gehikuntza m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Libreak V. Libres m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	BOE VPO m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Tasatua V. Tasada m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	Guztira Total m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	BOE VPO m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Tasatua V. Tasada m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	
Arragua ARR-1A	12.560	10.780	10.780	10.780	0	0	0	10.780	2.156	2.156	
Ugaldetxo UGA-1A	42.177	18.200	18.200	7.400	5.220	5.580	10.800	18.200	3.640	3.640	
Ugaldetxo UGA-2A	5.375	880	880	0	0	880	880	880	0	880	
Altzibar ALT-6	10.889	5.840	5.840	3.504	1.168	1.168	2.336	5.840	1.168	1.168	
Altzibar ALT-4	8.748	4.520	4.520	2.712	600	1.208	1.808	4.520	904	904	
Iturriotz ITU-2B**	2.077	1.450	77	1.450	0	0	0	77	15	15	
Iturriotz ITU-2C	2.293	1.250	1.250	0	1.250	0	1.250	1.250	250	250	
Elizalde ELI-3I***	6.025	1.500	1.500	0	0	1.500	1.500	1.500	0	1.500	
Ergoien ERG-1B	8.272	3.660	3.660	2.196	732	732	1.464	3.660	732	732	
HIRI-LURZORUA	98.416	48.080	46.707	28.042	8.970	11.068	20.038	46.707	8.865	11.245	
LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	Azalera Superficie m <sup>2</sup>	Eraikigarritasuna Edificabilidad m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	Eraikigarritasunaren gehikuntza m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Libreak V. Libres m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	BOE VPO m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Tasatua V. Tasada m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	Guztira Total m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	GUZTIRA TOTAL m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	BOE VPO m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	E. Tasatua V. Tasada m <sup>2</sup> sabaiaz m <sup>2</sup> techo	
Arragua ARR-1B	66.632	36.064	36.064	6.468	20.776	8.820	29.596	36.064	19.835	7.213	
Elizalde ELI-6A	62.490	20.800	20.800	5.200	11.440	4.160	15.600	20.800	11.440	4.160	
LURZORU URBANIZAGARRIA	129.122	56.864	56.864	11.668	32.216	12.980	45.196	56.864	31.275	11.373	
GUZTIRA / TOTAL	227.538	104.944	103.571	39.710	41.186	24.048	65.234	103.571	40.141	22.618	
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES					65.234					62.758	

ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES

\*\* 1.373 m<sup>2</sup> atribuidos en NN.SS.

\*\*\* 100% VT art. 13.1 y 13.2 D123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

Para su cumplimiento efectivo en la normativa urbanística particular de los ámbitos afectados se han propuesto las medidas siguientes:

- El superávit de edificabilidad residencial para vivienda tasada de 1.607 m<sup>2</sup>(t) que tiene el A.I.U. ARR-1B, compensará en esa misma superficie parte del déficit del A.I.U. ARR-1A en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.
- El A.I.U. UGA-1A, que tiene un superávit de 1.940 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial para vivienda tasada, compensará el restante déficit de 549 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U. ARR-1A, y los 265 m<sup>2</sup> (t) de ITU-2B y ITU-2 C, en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.
- El superávit de edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial (VPO) de 941 m<sup>2</sup>(t) que tiene el A.I.U. ARR-1B, compensará en esa misma superficie parte del déficit del A.I.U. ARR-1A en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.
- El A.I.U. UGA-1A, que tiene un superávit de 1.580 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial (VPO), compensará el restante déficit de 1.215 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U. ARR-1A, en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.
- El A.I.U. ITU-2C, que tiene un superávit de edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial (VPO) de 1.000 m<sup>2</sup>(t), compensará los déficits de 304 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U. ALT-6, y de 15 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U ITU-2B en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.

## II.7. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### II.7.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Los criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados en el acuerdo plenario del 24 de julio de 2013.

A los efectos de su conocimiento, y sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos, nos remitimos al contenido de aquel documento y al acuerdo plenario, entendiéndose innecesaria su reiteración.

Y puestos a recordar algunos de los datos más relevantes, merecen una particular atención los siguientes:

El PTP de Donostialdea establece una superficie ocupada de suelo de AA.EE., en Oiartzun, de 135 Ha. y una superficie libre de 25 Ha.

Sin embargo, la estimación del suelo para actividades económicas establecido en el PTP según el Planeamiento vigente en 2008 para el municipio de Oiartzun, es cuánto menos erróneo. Por un lado el PTP no aclara si es suelo disponible o neto y sobre medición digital en la base cartográfica oficial del ayuntamiento de Oiartzun, se obtienen resultados diferentes.

De mayor fiabilidad y en cierto modo en coherencia con la situación resultante de la oferta que hace el P.G.O.U. para suelo de actividades económicas, son los datos extraídos de la aplicación "Udalplan 2013". Sitúan a Oiartzun con 159,39 Ha. de suelo calificado, siendo el tercer municipio del Área Funcional con mayor suelo disponible tras Donostia (365,27 Ha.) e Irun (237,61 Ha.) y por delante de Hernani (154,41 Ha.).

Debe sumarse también un nuevo indicador básico, como es el de los pabellones industriales vacantes y/o sin actividad actualmente en venta o en alquiler y susceptibles de terciarización de la propia actividad. Realizado el trabajo de campo, éste arroja una superficie neta estimada 2,73 Has (27.325 m<sup>2</sup>).

Es sintomático, además, los datos de desocupación en los suelos consolidados de actividades económicas. Únicamente en Ugaldetxo, suponen 15.714 m<sup>2</sup> (1,57 Has) de ocupación en planta, de parcela neta, en pabellones que actualmente se encuentran vacíos, sin actividad, de los cuales en oferta de alquiler se encuentran 8.909 m<sup>2</sup>, en venta 2.712 m<sup>2</sup> y sin actividad 4.093 m<sup>2</sup>, sin tener en cuenta el cómputo de entreplantas, a efectos del techo edificable.

Igualmente en Lintzirin, en la actualidad 11.611 m<sup>2</sup> (1,16 Has) de parcela neta de actividades económicas carece de ningún tipo de actividad de los cuales 928 m<sup>2</sup> están en oferta de alquiler y 10.683 m<sup>2</sup> son de pabellón abandonado, sin tener en cuenta el cómputo de entreplantas afectas al techo edificable.

En ese sentido, se han considerado los siguientes criterios básicos de ordenación:

- \* Consolidación e incentivación del papel de Oiartzun en el Área Funcional y por tamaño y escala, en la propia provincia.
- \* Consolidación de los desarrollos de actividades económicas existentes ubicados en ámbitos y entornos idóneos para su emplazamiento y continuidad, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de regeneración urbana y reurbanización que se estimen oportunos.
- \* Realojo y traslado de actividades económicas existentes ubicadas bien en ámbitos y entornos no idóneos para su emplazamiento y continuidad, bien en ámbitos y entornos que siendo adecuados para esos fines han de ser objeto de actuaciones de regeneración urbana, como pueden ser Cadarso, Inviker.
- \* Reconsideración de la idoneidad de desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución y preservación de suelos estratégicos, como es el caso de Zerradiberri.
- \* Potenciación e Incentivación de microempresas en el tejido vacío de los actuales suelos de AA.EE. de los ámbitos consolidados.
- \* Ordenación de desarrollos urbanos con mixtura de usos distintos compatibles entre sí, incentivando la convivencia de las actividades económicas con otros usos, incluidos los residenciales, siempre que aquéllos y éstos sean compatibles entre sí, y previa la determinación de las medidas de compatibilización que en cada caso se estimen oportunas.
- \* Ordenación y habilitación de servicios de proximidad que eviten los desplazamientos que su inexistencia genera, incluida la presencia de servicios comerciales, con la consiguiente incentivación del pequeño comercio.
- \* Fortalecimiento del papel de los barrios y del o de los centros de los mismos como referentes comerciales tanto de cada uno de ellos como del conjunto del municipio, incentivando la existencia y/o promoción de servicios de proximidad en los mismos.

## II.7.2. CONSOLIDACIÓN DE DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES.

De acuerdo con lo apuntado, sin perjuicio de distintas salvedades, (Zerradi Berri, Cadarso, Inviker...) desactivados y/o en régimen de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, se consolidan la mayor parte de los desarrollos de actividades económicas existentes en el municipio.

Tomando como referencia su implantación en el documento del Plan su dimensionamiento es el expuesto en el siguiente cuadro:

**Cuadro nº 3. Estimación de la ocupación del suelo destinado a actividades económicas previsto en este P.G.O.U.**

AMBITO	SUBAREA	Clasificación del suelo y tipo de actuación (Plano E6 y DOC 4.2 Normativa particular)		OCUPACIÓN DESTINADA A ACTIVIDADES ECONOMICAS			
				SUPERFICIE (m2)	OCUPACIÓN (m2)	PENDIENTE DE OCUPAR (m2)	ZONIFICACIÓN
ELIZALDE	ELI-3B	SUNC	DOTACION	1.441	470	280	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>1.441</b>	<b>470</b>	<b>280</b>	
ALTZIBAR	ALT-5	URBANO C		7.572	3.480	0	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>7.572</b>	<b>3.480</b>	<b>0</b>	
ITURRIOTZ	ITU-1	URBANO C		2.429	370	0	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>2.429</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	
UGALDETZO	UGA-4	URBANO C		4.209	300	0	A.E. en RESID.
	UGA-6	URBANO C		13.359	7.600	0	CENTROS DE A.E.
	UGA-7	URBANO C		59.542	27.000	0	CENTROS DE A.E.
	UGA-8	URBANO C		48.485	22.000	2.000	CENTROS DE A.E.
	UGA-9	URBANO C	INTEGRADA	57.367	25.000	5.000	CENTROS DE A.E.
	UGA-10	URBANO C		232.757	115.000	2.500	CENTROS DE A.E.
	UGA-11	URBANO C		17.456	8.400	0	CENTROS DE A.E.
UGA-11A	SUNC	INTEGRADA	10.243	1.921	1.303	CENTROS DE A.E.	
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>443.418</b>	<b>207.221</b>	<b>10.803</b>	
ARRAGUA	ARR-3	URBANO C		4.075	1.100	0	A.E. en RESID.
	ARR-3A	SUNC	INTEGRADA	8.792	3.517	3.197	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>12.867</b>	<b>4.617</b>	<b>3.197</b>	
LINTZIRIN	LIN-1	URBANO C		38.107	6.200	0	CENTROS DE A.E.
	LIN-2	URBANO C		53.450	19.700	0	CENTROS DE A.E.
	LIN-3	URBANO C		27.256	12.300	0	CENTROS DE A.E.
	LIN-3A *	SUNC	INTEGRADA	21.413	10.000	0	CENTROS DE A.E.
	LIN-3B *	SUNC	INTEGRADA	23.025	12.000	0	CENTROS DE A.E.
	LIN-6	URBANO C		135.679	22.000	3.000	CENTROS DE A.E.
	LIN-6A	URBANO C	AISLADA	39.298	29.000	29.000	CENTROS DE A.E.
	LIN-7	URBANO C		45.772	13.800	0	CENTROS DE A.E.
LIN-8	SUNC	INTEGRADA	13.700	4.500	4.500	CENTROS DE A.E.	
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>397.700</b>	<b>129.500</b>	<b>36.500</b>	
LANBARREN	LAN-1	URBANO C		497.723	152.000	45.000	CENTROS DE A.E.
	LAN-1A	SUNC	INTEGRADA	8.102	2.000	2.000	CENTROS DE A.E.
	LAN-1B	SUNC	INTEGRADA	15.098	1.400	1.400	CENTROS DE A.E.
	LAN-3	URBANIZABLE	INTEGRADA	83.477	25.000	25.000	CENTROS DE A.E.
	LAN-4	URBANO C		72.798	1.500	0	CENTROS DE A.E.
LAN-5	SUNC	INTEGRADA	9.921	3.962	2.800	CENTROS DE A.E.	
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>687.119</b>	<b>185.862</b>	<b>76.200</b>	
GURUTZE	GUR-1	URBANO C		2.808	1.000	0	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>2.808</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	
ERGOIEN	ERG-1	URBANO C		30.053	9.000	0	A.E. en RESID.
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>30.053</b>	<b>9.000</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>				<b>1.585.407</b>	<b>541.520</b>	<b>126.980</b>	

\* Edificación preexistente a consolidar o reedificar.

\*\* Ugaldetxo dispone de 15.714 m<sup>2</sup> de ocupación en planta de pabellón construido, sin actividad alguna en la actualidad.

\*\*\* Lintzirin dispone de 11.611 m<sup>2</sup> de ocupación en planta de pabellón construido, sin actividad alguna en la actualidad.

### II.7.3. NUEVOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Siguiendo con los criterios de sostenibilidad aplicados en este P.G.O.U. que son extensibles al suelo de AA.EE., teniendo en cuenta los pabellones inactivos de Ugaldetxo y Lintzirin, los suelos por ocupar y desarrollar en Lanbarren y el propio Lintzirin y en ausencia de un PTP definitivamente aprobado, no se promueven desde el modelo de este Plan, salvo alguna excepción puntual que se corresponde con instalaciones o edificios existentes (UGA-4, ARR-3A), nuevos suelos de AA.EE. (se desclasifica y descalifica Zerradi Berri) en tanto en cuanto (al igual que sucede con el suelo residencial), no se cubran las expectativas en el suelo aún disponible, que el propio Ayuntamiento destina a AA.EE. en el escenario de este Plan.

En cambio se proponen una serie de actuaciones medidas en las zonas existentes destinadas a resolver su caótica ordenación actual (UGA-9) o a completar la edificabilidad pendiente (UGA-8 y UGA-10).

### II.7.4.- DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES, INCOMPATIBLES CON LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.

Tal como se ha comentado, algunas de las propuestas de ordenación planteadas están asociadas a actuaciones de reforma y regeneración urbana que requieren el derribo de edificaciones preexistentes en los ámbitos afectados por las mismas, así como, en su caso, el traslado y realojo de las actividades económicas que se desarrollan en esos ámbitos.

En ese supuesto se encuentran los nuevos desarrollos planteados en, entre otros, los citados ámbitos ALT-3 -Altzibar Hegoaldea- (La Pitusa) e implantaciones aisladas situadas en suelo no urbanizable como Cadarso, Inviker, etc.

En todo caso, la relación de ese tipo de supuestos no acaba ahí, y ha de ser complementada con, entre otros, ámbitos que también son objeto de actuaciones de regeneración urbana, que requieren el traslado de actividades económicas ubicadas en los mismos, y que, a futuro, se destinan a, preferentemente, desarrollos residenciales, dotaciones o actividades agropecuarias por su condición de suelo no urbanizable.

### II.7.5.- LOS CENTROS COMERCIALES EN OIARTZUN.

El planeamiento anterior, NN.SS de 2007, es de fecha posterior al P.T.S. de Actividades económicas por lo que cabe entender que se encuentra adaptado a él.

Oiartzun es un municipio donde proliferan los grandes centros comerciales por lo que en este Plan General debe ordenar al menos unos criterios generales de cara a la implantación de nuevas superficies, sean de nueva planta o por reforma de las actuales edificaciones industriales que han quedado obsoletas.

La filosofía del PTS de Actividades económicas respecto a las grandes superficies comerciales se puede resumir en seis apartados:

1. La estructura funcional, en este caso de Oiartzun, es un modo de asentamiento urbano a conservar, donde la localización excesivamente focalizada de las grandes superficies incide negativamente sobre esta estructura, pues condiciona excesivamente, de forma

brusca y desequilibrante, la supervivencia del sector terciario asentado en los centros urbanos.

2. Canalizar gran parte de la actividad inversora hacia puntos muy concretos de la periferia urbana, o hacia operaciones de nueva colonización inmobiliaria del territorio, para implantar grandes establecimientos comerciales incide negativamente de modo inversamente proporcional en la capacidad de intervención en el saneamiento infraestructural, la modernización terciaria y la reordenación viaria que reclaman el conjunto de los cascos históricos y ensanches.
3. Consumen las mejores superficies de suelo necesarias para el impulso ordenado de la actividad económica general enclavadas junto a los nudos de comunicaciones.
4. Crean solicitudes que provocan la merma de la funcionalidad en los principales nudos de comunicaciones de la red viaria general.
5. Un menor dimensionamiento y una mayor fragmentación espacial de los centros comerciales, posibilita una equilibrada distribución en el contexto general de la ciudad preexistente y ofrece una mayor aproximación de la oferta al usuario.
6. Una mayor desagregación territorial de las nuevas implantaciones comerciales hace posible una mayor competencia empresarial y un mejor reparto de las concesiones entre las diferentes marcas.

Y, aún de manera más resumida, se efectúa una apuesta por la desconcentración de estos centros, por la reserva de suelo para otras actividades económicas y por la regeneración urbana de nuestros pueblos y ciudades en su más amplio sentido.

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

- Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada: 15.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie de techo edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a su tipología, en el caso de Oiartzun, se considera que los actualmente existentes pueden enclavarse en la de "establecimientos de carácter extensivo emplazados en la periferia (Tipo c)".

Puede entenderse que Lintzirin y Lanbarren constituyen la periferia de núcleos como Arragua y Erretería y que Ugaldetxo es la periferia de los núcleos de Ugaldetxo y Elizalde.

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

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

En cuanto a la regulación urbanística, OIartzun es municipio de Categoría A, en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística. El dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales se efectúa con arreglo a los siguientes parámetros:

- Superficie neta máxima de plataforma explanada: 75.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de techo edificado: 25.000 m<sup>2</sup>.

Las limitaciones sobre el dimensionamiento son extensibles también al sumatorio global del conjunto de los diferentes establecimientos, comerciales y de ocio, menores, o de diferentes marcas, que puedan instalarse en un polígono de actividad económica o en una plataforma logística que constituya una unidad territorial de gestión urbanística.

En este Plan General, se delimitan a este respecto los siguientes polígonos<sup>10</sup> de actividad económica o plataformas susceptibles de albergar un Gran Equipamiento Comercial:

<u>Polígonos para Grandes Equipamientos Comerciales</u>	<u>Ámbitos de intervención (A.I.U.) que comprende.</u>
Nº 1. MAMUT M.Z.	UGA-9.
Nº 2. LINTZIRIN M.Z.	LIN-1 y LIN-2.
Nº 3. LANBARREN.	LAN-1.
Nº 4. ERROTALEGORZARRA.	LIN 3.
Nº 5. LINTZIRINGAINA.	LIN 6.
Nº 6. UGALDETXO.	UGA 10.
Nº 7. PEAJE.	UGA-6; UGA-7 y ARR-3

La compatibilidad de la existencia de un establecimiento comercial con la presencia de instalaciones para suministro de productos petrolíferos se restringe a los establecimientos comerciales que resulten conceptuales como “*territorialmente grandes*” y cuya “*tipología de implantación*” sea adscribible a alguno de los siguientes formatos:

- Centro comercial en edificación abierta con emplazamiento exento respecto al entorno urbano circundante, o
- Centro comercial extensivo situado en la periferia urbana exterior.

En los demás casos se considera urbanísticamente improcedente, por insuficiente espacio, por incompatibilidad de usos y por disfuncionalidades de tráfico viario.

La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de aparcamientos de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido, salvo, lógicamente, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento.

<sup>10</sup> En este PGOU se han utilizado indistintamente los vocablos “*plataforma*” o “*polígono*” para referirse a los ámbitos territoriales susceptibles de implantar un gran equipamiento comercial. Por otro lado, la frase “*plataforma explanada*” se refiere a los terrenos concretos de un gran equipamiento comercial, funcionalmente adscritos a él, cuando se trata de regular los límites a su implantación.

Los criterios aplicables al P.G.O.U. de Oiartzun respecto a la implantación de estos tipos de centros comerciales, coinciden como es lógico con los del P.T.S., siendo sus principales afecciones las siguientes:

- Afecta a las nuevas grandes superficies, es decir a las implantadas con posterioridad al 28/01/2005, en que entró en vigor el P.T.S.
- Son vigentes para los grandes centros las limitaciones de plataforma y techo edificado en cada uno de los polígonos o plataformas delimitadas, es decir del total disponible (75.000 m<sup>2</sup> de plataforma y 25.000 m<sup>2</sup> de techo) habría que deducir el sumatorio global del conjunto de los diferentes establecimientos, comerciales y de ocio, menores instalados en el polígono que se trate en el momento de su solicitud.

### II.7.6. OTRAS CUESTIONES.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores se complementan con otra serie de cuestiones relacionadas con:

- La ordenación de barrios y ámbitos con mixtura de usos y actividades de orden diverso.
- El destino de los nuevos desarrollos a modalidades específicas de actividades económicas.
- La conveniencia de determinar, en desarrollo de este Plan General, las medidas que se estimen necesarias para garantizar la preservación y la incentivación de determinado tipo de actividades.

En concreto, merecen una particular atención a ese respecto cuestiones como las siguientes:

- \* La importancia de ordenar barrios y ámbitos con una importante mixtura de usos y actividades de orden diverso (viviendas y actividades económicas complementarias entre sí, además de los correspondientes equipamientos), que cuenten con los correspondientes servicios de proximidad, y que, consideradas en su conjunto, reduzcan las necesidades de movilidad de la población.

La relevancia de un objetivo como éste justifica, por un lado, la determinación de las medidas necesarias para incentivar su consecución y, por otro, la definición de los mecanismos necesarios para la progresiva y continuada fiscalización del grado de materialización del mismo.

- \* En atención a la modalidad de actividad económica propuesta con carácter preferente en cada una de ellas, se ordenan, zonas predominantemente destinadas a actividades industriales donde también tengan cabida otras destinadas a actividades de carácter terciario.

La ordenación mixta diferenciada de ambas modalidades de zonas persigue garantizar el mantenimiento y/o presencia en el término municipal de un programa de actividades económicas diversificado, en el que tengan cabida tanto las actividades industriales convencionales, como aquellas otras de carácter terciario.

De ahí la importancia de, en el contexto del desarrollo y la ejecución de las previsiones de este Plan General, determinar las medidas necesarias para incentivar la implantación las actividades económicas propias de cada una de ellas.

- \* En ese contexto, el reconocimiento, dado su protagonismo, de un desarrollo económico como el planteado en Lanbarren y Lintzirin, debe complementarse con la efectiva y real determinación e incentivación de las medidas necesarias para garantizar la presencia de industrial convencional en Oiartzun, sin minusvalorar ni olvidar la relevancia del Sector Terciario.
- \* El realojo de las actividades económicas que, dada su incompatibilidad con los nuevos desarrollos planteados, han de ser desalojados de sus actuales emplazamientos, ha de ser considerado como un objetivo específico que, como tal, requiere de las concretas medidas que para ello resulten necesarias.  
En concreto, ese realojo ha de ser objeto de la debida respuesta en el marco de los nuevos desarrollos de actividades económicas proyectados.

Complementariamente, los desarrollos propuestos han de entenderse asociados a una diversificada oferta de actividades económicas de carácter tanto terciario como propiamente industrial, y de tamaños asimismo diversos, dando respuesta a la demanda asimismo diversificada existente a ese respecto.

## II.8 CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES

### II.8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Los criterios y objetivos generales en materia de espacios libres son los expuestos en el Avance del Plan, con los reajustes y complementos, en su caso, del acuerdo plenario del 24 de julio de 2013. No deben de olvidarse sin embargo criterios y objetivos que son comunes al urbanismo en general y que merecen ser recordados:

- \* Los espacios libres dotan a la ciudad de una calidad medioambiental y urbanística que permite mejorar su imagen y ser un referente atractivo de nuevas actividades sociales, económicas, culturales, etc.
- \* Contribuyen globalmente a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, a la vez que dan respuesta a sus necesidades de ocio y esparcimiento.
- \* Además de la distinción de espacios libres de la red de sistemas generales y locales, cabe mencionar otros tipos que en el caso de Oiartzun responden a las siguientes características:
  - Espacios de ocio y esparcimiento de la comarca y otras localidades que trascienden al ámbito estrictamente municipal, como por ejemplo, el caso de Aiako Harria.
  - Espacios que son una referencia en el conjunto de una ciudad. En el caso de Oiartzun: Urkabe, Ibargain, los márgenes fluviales, etc.

- Espacios de referencia en los núcleos urbanos o partes de la ciudad que en el caso de Oiartzun tienen su referente en los barrios.
- \* La elección de su emplazamiento debe ser evaluada en función de la existencia de elementos de interés e integrando en el ámbito de los espacios libres los elementos que reúnen estas características.
- \* Han de estar ordenados y vinculados en red, con la debida interconexión del conjunto mediante los itinerarios, básicamente peatonales y ciclistas, que resulten adecuados. Es más, esa red ha de integrar asimismo a los equipamientos del municipio y concretamente de sus barrios. En el caso de Oiartzun un ejemplo supone la concatenación de las zonas verdes de Mendibil, ya patrimonializadas, y su continuación a través del bidegorri hasta el parque de Arditurri.
- \* Han de reunir las debidas condiciones de calidad que garanticen, al mismo tiempo que su uso real como tales espacios, el cumplimiento de la función pública y colectivizadora propia de los mismos. En el P.G.O.U. de Oiartzun se establecen condiciones de superficie mínima, pendiente y soleamiento que contribuyan a activar las características de calidad.
- \* Deben colocarse en lugares que garanticen una fácil y cómoda accesibilidad, espacial y social, así como su uso como tales. Para ello han de estar dotados de la necesaria centralidad.
- \* Con respecto al tratamiento y urbanización de esos espacios, deben establecerse criterios de sostenibilidad, condiciones de drenaje, mantenimiento, consumo de energía, reutilización del agua de lluvia para el riego y accesibilidad universal.

En los siguientes apartados de este mismo epígrafe se exponen de manera diferenciada los criterios y propuestas referidos a dichas cuestiones.

## II.8.2. LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS DEL MUNICIPIO.

### II.8.2.1.- DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE LOS ESPACIOS LIBRES GENERALES.

La dimensión de referencia del sistema general de espacios libres parte del mínimo establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y del artículo 5 del Decreto 123/2012. De acuerdo con lo estipulado, ese dimensionamiento es el resultante del estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante.

Para evaluar su cumplimiento se requiere estimar la población municipal que a estos efectos está constituida por el sumatorio de la población actual, cifrada en un total de 10.020 habitantes, y la población asociada a las nuevas viviendas o a la edificabilidad residencial resultante de las previsiones de este Plan. A los efectos de su cuantificación se ha de tener en cuenta el parámetro de un habitante por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial.

Otros criterios para cuantificar la población horizonte del Plan podrían ser el de cuatro personas por vivienda o el establecido como tamaño medio familiar que en 2012 es 2,19 personas/vivienda en el Área Funcional a la que pertenece Oiartzun.

En atención a esos parámetros el dimensionamiento mínimo de esos espacios libres es de:

- \* Por tamaño medio familiar en el A.F.
  - $(2.636 + 152 + 1.453 + 1.218) = 5.459 \text{ viv.} \times 2,19 =: 11.955 \text{ habitantes.}$
- \* Considerando cuatro habitantes por vivienda.
  - $10.020 \text{ habitantes} + (1.218 \text{ viv.} \times 4) =: 14.892 \text{ habitantes.}$
- \* Por población asociada a la nueva edificabilidad residencial:
  - $10.020 \text{ habitantes} + (125.674 \text{ m}^2(\text{t}) / 25) =: 15.047 \text{ habitantes.}$

Por lo que el dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales a ordenar, aplicando el criterio más desfavorable, es de:

- $15.047 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 75.235 \text{ m}^2.$

#### II.8.2.2.- PROPUESTAS DE ESPACIOS LIBRES AFECTOS AL SISTEMA GENERAL.

Las propuestas planteadas en este Plan resultan de la suma de, básicamente, dos tipos de previsiones diversas. Por un lado, la consolidación, sin perjuicio de una serie de limitadas salvedades, de los espacios libres previstos en las NN.SS. de 2007 y por otro, los nuevos espacios libres que ahora se plantean y se suman a los anteriores.

La relación total de esos espacios libres, así como su superficie, es la expuesta en el siguiente cuadro. Su delimitación es la reflejada en el plano "E-1. Estructura General y Orgánica del Territorio", que en el caso de los núcleos urbanos puede verse a mayor escala en el plano "E-5. Calificación Global", del documento "3. Planos" de este Plan General.

**Cuadro nº 4. Relación de espacios libres urbanos (Sistema General)<sup>11</sup>**

AUZO	AMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	<b>ELIZALDE</b> ELI-1 ELIZALDE ERDIA	7.255
2	ELI-2 ELIZALDE EKIPAMENDU OROKORRAK	14.624
3	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA ELI-6A	11.897
4	<b>ITURRIOTZ</b> ITU-1 ITURRIOTZ	3.127
5	<b>UGALDETZO</b> UGA-1 UGALDETZO	8.821
6	UGA-2 IBARRE	683
7	UGA-3 TXARA	35.180
8	<b>ARRAGUA</b> ARR-1 ARRAGUA ARR-1A	2.157
9	ARR-1 ARRAGUA ARR-1B	8.358
10	ARR-3 ARRAGUA HEGOA LARREZABAETA	457
11	ARR-4 ARIZMENDI-ERTZAINZA	61.957
12	<b>LINTZIRIN</b> LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA LIN-3A	4.650
13	LIN-8 ARKOTZ	5.050
14	<b>LANBARREN</b> LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	21.405
15	<b>GURUTZE</b> GUR-1 GURUTZE	1.179
16	<b>ERGOIEN</b> ERG-1 ERGOIEN	4.040
17	<b>KARRIKA</b> KAR-1 KARRIKA	2.604
	<b>TOTAL SUELOS URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>193.444</b>

<sup>11</sup> La superficie total del sistema general de espacios libres se ve reducida con respecto al documento del P.G.O.U. aprobado provisionalmente debido a no considerarse el ámbito de ALT-1, donde se preveía una dotación de 22.420 m<sup>2</sup> adscritos, y al considerarse en ALT-4 una dotación de 4.404 m<sup>2</sup> para el S.G. Ferroviario (Nueva Red) en detrimento de los espacios libres de dicho ámbito. Pese a ello el estándar global sigue siendo muy superior al mínimo establecido en la legislación urbanística vigente.

Esas previsiones suponen (193.444 m<sup>2</sup>/15.047 habitantes) 12,86 m<sup>2</sup>/habitante, superior por tanto al estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Además el Ayuntamiento, al amparo del artículo 7 y 8 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanístico definirá como espacio libre urbano a modo de área homogénea de espacios libres, el ámbito del parque del palacio de Arizmendi, con el objeto de posibilitar la adquisición y cesión de suelos para el cumplimiento de estándares locales en suelos urbanos no consolidados que por sus características se vean impedidos de tal cumplimiento. En definitiva un espacio libre a obtener. En la medida que no sean necesarios, en función del desarrollo pormenorizado del Plan, este podría reconsiderar su integración definitiva en la Red de Sistemas Generales, en su totalidad.

En muchas ocasiones, existen desarrollos con espacios libres de muy limitada expansión. De ahí que resulte conveniente “dirigir” la ordenación y territorialización de esos “retales” hacia un espacio de titularidad municipal pero que no se encuentra incorporado todavía al Sistema de Espacios Libres, para permitir la progresiva configuración de un espacio de mayor envergadura y rentabilizar el patrimonio municipal.

#### **II.8.2.3.- LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES DEL MUNICIPIO.**

Los espacios libres que conforman la red de sistemas generales (Ver plano “E-5. Calificación Global”) se complementan con los de la correspondiente red de sistemas locales:

Tratándose de estos últimos, en todos aquellos casos en los que este Plan General delimita la correspondiente ordenación pormenorizada, los espacios libres locales se delimitan e identifican en los planos del tipo “X-1 Calificación Pormenorizada” a los que se remiten las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos.

A su vez, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la elaboración y tramitación, en desarrollo de este Plan, de planeamiento pormenorizado con el fin de determinar la correspondiente ordenación de esa naturaleza, deberá ser este planeamiento el que proceda a su ordenación y delimitación final. El Plan General aporta la siguiente relación espacial de sistemas de espacios libres locales, haciendo constar que en los casos donde deben promoverse planes de ordenación pormenorizada se ha considerado la superficie mínima a obtener, o en su caso la que a nivel orientativo se representa para dar una idea de la ordenación que se pretende, sin que se corresponda con una delimitación gráfica precisa.

Cuadro nº 5. Sistema local de espacios libres urbanos<sup>12</sup>. (Relación de los principales espacios).

NÚCLEO	ÁMBITO		IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO	SUP. m <sup>2</sup> (s)-
ELIZALDE	ELI-1	1	Landetxe Pza. eta Eliza inguruko berdegunea	5.873
		2	Done Eztebe Plaza.	1.572
		3	Mauel Lekuona Parke Plaza.	1.010
	ELI-3	4	Urkabe Baitako pasealeku eta lorategiak	1.818
		5	Pikabene kaleko Parkea	1.895
		6	Mosa ELI-3C	1.860
		7	Txara Mendibil Parkea	2.303
		8	Orreaga kaleko parkea	724
		9	Elorrondo eta kiroldegiko berdeguneak.	4.695
ALTZIBAR	ALT-2	1	Kaleberri atzeko berdegunea	2.336
		2	Mikelete Kaleko berdegunea	318
	ALT-4	3	Olaldeko ibaiondoko berdegunea	4.019
		4	Olaldeko berdegunea	2.025
ITURRIOTZ	ITU-1	1	Bengoetxea Plaza	2.165
		2	Argiñene Ozenzio berdegunea	1.400
	ITU-2	3	ITU-2Cko errekatxo inguru berdegunea	381
UGALDETXO	UGA-1	1	UGA-1Ako berdeguneak	1.064
		2	Ibaiondoko berdeguneak	2.130
		3	Kalexa plaza	1.442
	UGA-3	4	Isasti Etxadiko berdegunea	1.510
	UGA-7	5	Ibaiertzak	6.488
	UGA-10	6	Zelaimusu Olagarai berdegunea	24.406
ARRAGUA	ARR-1	1	Lartzabalgo Plaza	3.377
		2	ARR-1Bko berdeguneak	9.820
	ARR-3	3	Larrezabaletako berdeguneak	3.465
LINTZIRIN	LIN-3	1	LIN-3Bko Ibai ertza	2.638
		2	Antzinako N-leko berdeguneak	9.178
		3	Lintzirin Gainako errekatxoko berdeguneak	31.511
		4	LIN-6ko ezpondak	26.989
		5	Makarraztegiko berdeguneak	5.443
LANBARREN	LAN-1	1	LAN-1eko berdeguneak	58.900
		2	LAN-3ko berdeguneak	13.642
		3	Zerbitzu guneko berdeguneak	24.949
GURUTZE	GUR-1	1	Gurutze Txikiko berdegunea	738
		2	Aparkalekuko berdegunea	2.389
		3	Bizardia Elkarteko inguruak	473
ERGOIEN	ERG-1	1	Tornola inguruko ibai ertzak	3.966
		2	Pagoaldeako berdegunea	2.900
		3	ERG-1Bko plaza berria	1.333
		4	Auzokalte elkarte inguruko berdeguneak	486
KARRIKA	KAR-1	1	Errota aurreko plaza	2.021

### II.8.3. LOS PARQUES RURALES O ÁREAS RECREATIVAS ORDENADOS EN EL MEDIO NATURAL.

Los espacios libres urbanos se complementan con diversos parques rurales o áreas recreativas que se ordenan en el medio natural. La mayor parte de ellos tienen su origen en las propias NN.SS.de 2007, y ahora se consolidan.

La relación que se expone en el siguiente cuadro tiene su reflejo en el plano E-1 "Estructura general y orgánica del territorio".

<sup>12</sup> Algunos de los espacios libres y zonas verdes relacionados se corresponden con elementos de esa naturaleza insertados en zonas calificadas globalmente como Sistema General de Equipamiento. Tal es el caso, entre otros del espacio libre local de Don Eztebe Plaza, insertado en una zona con equipamientos como el Ayuntamiento, la Iglesia, etc.

**Cuadro nº 6. Relación de parques rurales.**

	Denominación	Superficies m <sup>2</sup> (s)
1	Arditurri parkea	196.350
2	Larzabalzar parkea	101.210
3	Trapada parkea	302.855
4	Urkabe parkea	229.411
5	Leunzabala parkea	198.012
6	Egieder parkea	68.729
7	Urkulu parkea	154.728
8	Gainzabal parkea	45.189
9	Oieleku parkea	246.858
<b>Total parques rurales</b>		<b>1.543.342</b>

Los parques rurales de Oieleku y Arditurri se enclavan en un entorno mucho más amplio y que comprende además terrenos de municipios colindantes. Se trata del parque natural de Aiako Harria<sup>13</sup> que únicamente en Oiartzun comprende una superficie de 30.848.876 m<sup>2</sup>.

La correcta comprensión del porqué de esos parques y de su función justifica, cuando menos, cuatro comentarios complementarios.

En primer lugar, se trata de espacios ubicados en el medio natural, destinados entre otras, a actividades de ocio y esparcimiento de la ciudadanía, cuya ordenación, tratamiento y disfrute ha de ser planteado en condiciones que garanticen la preservación del carácter natural y rural de los mismos.

En segundo lugar y por diversos motivos, -características, emplazamiento, extensión, etc.-, hacen que algunos de ellos debieran ser considerados y tratados, a todos los efectos, como parques supramunicipales de los que ha de disfrutar no sólo la población de Oiartzun sino también la del conjunto de los municipios de su entorno. Así sucede en los casos de los parques enclavados en el parque natural de Aiako Harriak cuyo ámbito de proyección trasvasa las fronteras municipales.

En tercer lugar, los parques rurales contribuyen favorablemente al mantenimiento y preservación del medio natural, contribuyen también a la consolidación de las actividades y explotaciones agrarias existentes en los mismos, alejándolas de las tensiones derivadas del medio urbano, y por último, acercan a ciudadanía al medio natural, sirven como área de conocimiento del medio e inculcan valores de respeto al medio ambiente.

En cuarto lugar, en atención a que los parques rurales se sitúan sobre suelo clasificado como no urbanizable y efectuando una interpretación lo más estricta posible tanto del artículo 78 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, como del artículo 5.a) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, dichos parques no han sido computados a los efectos de la cumplimentación del estándar de espacios libres de la red de sistemas generales.

<sup>13</sup> En relación al acuerdo plenario del 24/07/2013, este Plan General recomienda al ente competente del Parque Natural la ampliación de la actual delimitación, para ampliación también del ámbito de protección del actual Parque tal y como se indica en el Documento 2. Informe de Sostenibilidad Ambiental". Las superficies establecidas en cuadro nº 6 se consideran orientativas y deberán limitarse en expediente de desarrollo en el escenario de la programación del Plan (DOC 5 "Estudio Económico Financiero)".

## II.9. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

### II.9.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Los criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General y en el acuerdo plenario del 24 de julio de 2013. Al igual que sucede con los demás elementos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, no deben de olvidarse criterios y objetivos que son comunes al urbanismo en general y que merecen ser recordados:

- \* La ordenación de los espacios de equipamiento se sustenta en el reconocimiento expreso de su papel y protagonismo en la tarea de la consecución de un municipio de alta calidad urbanística y de la propia calidad de vida de los ciudadanos, a la vez que facilita atraer al municipio nuevas actividades económicas, sociales, culturales, etc., compitiendo en condiciones óptimas en la acogida de las mismas.
- \* Contribuyen globalmente a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, a la vez que dan respuesta a sus necesidades culturales, de ocio y esparcimiento.
- \* Además de la distinción de los equipamientos de la red de sistemas generales y locales, cabe mencionar otros tipos que en el caso de Oiartzun responden a las siguientes características:
  - Equipamientos de escala y función supramunicipal con diverso alcance, metropolitano, comarcal, conjunto de Gipuzkoa, Comunidad Autónoma del País Vasco e, incluso, pirenaico (Museo de Arditurri, Refugio de Aiako Harria).
  - Equipamientos que suman funciones que van más allá de las proximidades, extendiéndose al conjunto del término municipal.
  - Equipamientos que cumplen su función propia equiparable a los servicios de proximidad de los distintos barrios y/o de las diversas partes de los mismos, cuya ordenación se complementa con la prevista en el planeamiento de desarrollo.
- \* En línea con lo apuntado en relación con los espacios libres, han de estar ordenados y vinculados en red, con la debida interconexión del conjunto mediante los itinerarios, básicamente peatonales y ciclistas, que resulten adecuados.

### II.9.2. LOS EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DEL MUNICIPIO.

Se constituye esta red con los equipamientos que se reflejan en los planos "E-1 Estructura General y Orgánica del territorio" y E-5 Calificación Global" integrado en el documento "3. Planos" de este Plan General.

A continuación, se adjunta un listado de los equipamientos públicos (y algunos privados, pero con gran intensidad de uso por sectores diversos de la población) tanto existentes como planificados en el término municipal y su distribución por los núcleos de población.

- Elizalde:
- Ayuntamiento de Oiartzun.
  - Urbanismo (Ayuntamiento).
  - Fermiñene (Turismo, Euskalgune).
  - Arizmendi. (Sin asignación de uso).
  - Iglesia de San Esteban.
  - Biblioteca.
  - Egiaenea (usos provisionales: Agencia Comercial Agraria, Gazte Egoitza).
  - Ambulatorio.
  - Frontón Madalensoro.
  - Urkabebaita. (Terciario).
  - Haur-hezkuntza.
  - Ikastetxea.
  - Polideportivo y piscinas cubiertas.
  - Ikastola.
  - Partzuergo.
  - Cementerio.
  - Tanatorio.
  - Piscinas descubiertas.
  - Residencia ancianos.
  - Centro Cultural previsto en Ibargain.
- Arragua:
- Estación Euskotren.
  - Ertzaintza.
- Ergoien:
- Antiguas escuelas. (Musika-txokoa).
- Suelo no Urbanizable:
- Aritxulegiko aterpetxea.
  - Conjunto minas Alditurri.
  - Campos de fútbol y parque deportivo de BMX y skate en Ugaldetxo.
  - Pabellón Cadarso en Altzibar.
  - Pabellón brigada municipal Gaetxe en Iturriotz.

### II.9.3. LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES DEL MUNICIPIO.

Los equipamientos que conforman la citada red de sistemas generales se complementan con los de la correspondiente red de sistemas locales.

Tratándose de estos últimos, en todos aquellos casos en los que este Plan General delimita la correspondiente ordenación pormenorizada, los equipamientos se delimitan e identifican en los planos del tipo "X-1 Calificación Pormenorizada" a los que se remiten las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos.

En todos aquellos supuestos en los que se prevé la elaboración y tramitación, en desarrollo del P.G.O.U., de planeamiento pormenorizado, deberá ser este planeamiento el que proceda a su ordenación y delimitación final. El Plan General aporta la siguiente relación espacial de equipamientos que corresponden al sistema local, haciendo constar que en los casos donde deben promoverse planes de ordenación pormenorizada se han considerado con el objetivo de dar una idea de la ordenación que se pretende, sin que se corresponda con una delimitación gráfica precisa.

- Elizalde. - Lavadero.  
- Pikabene. (Frontón).  
- Apartamentos dotacionales para la tercera edad en Rafael Pikabea, 10.
- Arragua. - Frontón cubierto. (Planta baja de edificación de viviendas).  
- Antiguas escuelas.  
- Goiko eskolak. (Sin asignación usos).  
- Frontón. (Martita).
- Ugaldetxo. - Mendibil. Frontón.  
- Locales para grupos musicales.
- Iturriotz. - Frontón.  
- Torretxe. (Usos locales, jóvenes, etc.).  
- Local en Planta Baja.
- Altzibar. - Antiguas escuelas. (Socio-cultural).  
- Centro de día -Planta Baja de edificación- (Privado).  
- Locales en P.B. (Sin asignación usos).  
- Locales en P.B. (Gazteleku).  
- Locales en P.B. (Oficinas UEMA).
- Karrika. - Caserío Iturburu. (Hurtzaindegi).  
- Frontón.
- Ergoien. - Antiguas escuelas (socio-cultural).  
- Frontón.  
- Luberri (6 locales de usos varios) Museoa.
- Gurutze. - Frontón Cubierto.

En suelo no Urbanizable. - Caserío Penadegi.

En la medida en que los barrios de Elizalde, Arragua y Ugaldetxo, y en menor medida Altzibar y Ergoien, constituyen los principales referentes de los nuevos desarrollos residenciales planteados, y donde se ha de promover planeamiento pormenorizado, son ellos los principales referentes de los nuevos equipamientos urbanos locales a ordenar en Oiartzun. En ese contexto, merecen una particular atención las propuestas relacionadas con las distintas cuestiones que se mencionan a continuación:

- En lo que respecta a Elizalde, el planeamiento pormenorizado en ELI-6 definirá la ubicación final de los sistemas locales cuyos usos a definir en el mismo se

estudiarán entre el nuevo ambulatorio, la nueva biblioteca, el mercado cubierto y otros equipamientos que pudieran ser necesarios en ese momento.

- Referente a Arragua, la nueva ordenación prevé básicamente usos deportivos al aire libre, además de una dotación, en principio de carácter religioso sin perjuicio de que pueda optarse por cualquier otro equipamiento, y locales de reunión para el barrio.
- Sin embargo tanto en Altzibar, como en Ergoien se plasma la necesidad de creación de un espacio público en torno al cual se celebre la relación social. El planeamiento pormenorizado planteará en materia de equipamiento local la realización de un frontón cubierto en Ergoien, junto al espacio generado.

#### II.9.4. LOS EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

En el P.G.O.U., se consideran como tales los centros e instalaciones de titularidad privada destinados a la prestación de determinados servicios públicos de carácter singular. En concreto y sin carácter exhaustivo se identifican como tales los centros escolares, los de equipamiento asistencial o social y los centros de culto (iglesias y ermitas) cuya titularidad no es pública.

Una de las principales razones de esa calificación está asociada a la consolidación de la actual realidad de esos centros e instalaciones que, además y en casi todos los supuestos, al tiempo de tener una larga historia, cumplen una clara y significativa función de carácter dotacional y social en el municipio.

Complementariamente, con carácter general, para el supuesto de extinción o finalización de las actividades desarrolladas en esos centros e instalaciones, se estima procedente su recalificación como parcela de actividades económicas. En todo caso, una medida general como ésta deberá ser objeto de las salvedades y reajustes que se consideren adecuados en atención a los condicionantes y características de cada supuesto y de su entorno.

### II.10. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE MOVILIDAD

#### II.10.1. INTRODUCCIÓN.

Tradicionalmente, el término de movilidad se ha acuñado en clave de propuestas de ordenación del transporte basado en las grandes infraestructuras de comunicación, fundamentalmente de carácter viario y ferroviario, como elementos básicos para la estructuración del territorio, donde el transporte motorizado y en particular el vehículo privado era el principal protagonista y beneficiario.

Sin embargo, e incluso desde antes de la crisis que padecemos, se comienzan a replantearse propuestas de movilidad en clave de potenciar transporte público frente al

privado y fomentar el uso de medios no contaminantes (bicicletas e itinerarios peatonales) en la mayor parte de los planes territoriales y generales de ordenación de los municipios.

En este sentido el P.G.O.U. de Oiartzun pretende dar un salto cualitativo en la propia concepción de la movilidad y de sus objetivos complementándolos con otro tipo de medidas como la ordenación de las redes peatonales y ciclistas, la elaboración de ordenanzas previsoras de la movilidad en bicicleta –aparcamientos en el interior de los edificios-, la mejora y optimización del transporte público, -el autobús y el Topo principalmente- y en actuaciones en la red viaria existente dirigidas a la ordenación del tráfico y la búsqueda de la seguridad peatonal.

La respuesta a las necesidades de Oiartzun requiere dar otro salto asociado a considerar la movilidad como una materia clave en la respuesta a problemas de carácter y naturaleza social, climáticos, energéticos, ambientales, de biodiversidad, de ruido y, en definitiva, de calidad de los medios urbano y natural.

Se trata de integrar en este marco los objetivos y propuestas a plantear en lo referente a la ordenación de las infraestructuras de comunicación, dando protagonismo a las redes peatonales y ciclistas, a las acciones asociadas a disponer de un transporte público eficaz y a la estructuración del territorio a través de estas redes.

## II.10.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

En este contexto y en el marco general de debate que actualmente existe en los foros de la movilidad, algunos de los criterios y objetivos generales de intervención son concretamente los siguientes:

- \* Contextualizar las propuestas en el marco tanto municipal como supramunicipal, que supone situarlas por un lado en la escala propia de la movilidad interurbana de larga distancia, -asociada a la ubicación de Oiartzun en un activo corredor nacional e internacional-, por otro, en la escala propia de la movilidad interurbana -asociada a la comarca formada principalmente por Donostialdea- y a la conexión del conjunto de los municipios que la configuran y, finalmente, en la escala local, asociada a la conexión del conjunto del medio urbano, de cada barrio con los restantes. La interrelación entre todas ellas requiere la consideración conjunta a los efectos de que las propuestas cuenten con la debida coherencia global.
- \* Proponer ordenaciones que permitan el fomento y la utilización de medios de movilidad no motorizados y dar el necesario protagonismo al transporte público frente al transporte privado (automóvil, moto, etc.).
- \* Contribuir a la mejora de la calidad y seguridad del medio ambiente urbano incentivando el uso preferente del espacio público por parte del peatón, el ciclista y el transporte público.
- \* Garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, reduciendo con ese fin y en la medida en que se estime adecuado el espacio destinado al automóvil.
- \* Ordenar las infraestructuras de modo que no generen barreras físicas y funcionales

que impidan o dificulten el paso de personas y ciclistas en las debidas condiciones de seguridad, eliminando o minimizando los efectos de las existentes.

- \* Ordenar las infraestructuras de modo que garanticen la existencia de corredores ecológicos continuos que permitan el paso de la fauna en condiciones de seguridad, extendiendo en lo posible este criterio a las actuales barreras infraestructurales.
- \* Contribuir a la reducción de los impactos ambientales asociados al transporte urbano motorizado (emisión de CO<sub>2</sub>, de gases contaminantes, ruido, consumo energético, etc.), determinando las medidas necesarias para paliar las afecciones perjudiciales derivadas del mismo.

En lo que se refiere al planeamiento urbanístico, los objetivos que se persiguen han de entenderse asociados a la apuesta preferente por desarrollos urbanos compactos dotados de la debida calidad, configuradores de un continuo urbano que, en atención a su emplazamiento y características intrínsecas, hagan posible el fomento real y efectivo de los modos de transporte prioritarios que hemos comentado anteriormente.

### II.10.3. LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA. MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA.

El que los desplazamientos peatonales y ciclistas se conviertan en una práctica habitual constituye uno de los objetivos más relevantes del P.G.O.U.

El hecho de incentivar en la medida de lo posible desarrollos urbanos compactos, de calidad, con mezcla de usos residenciales, de actividades económicas compatibles y dotaciones públicas debidamente conectadas, contribuye a conseguir el objetivo señalado.

Siempre que sea materialmente posible, el P.G.O.U., en la línea de las actuaciones que ya se vienen impulsando por el Ayuntamiento, propone la recuperación del espacio urbano para el peatón y la movilidad no motorizada en general, favoreciendo este tipo de desplazamientos, la puesta en valor del medio y el paisaje urbanos y la clarificación de los itinerarios.

El bidegorri que va del límite con Errenteria hasta Arditurri, considerado como ramal de la red básica en el PTS de vías ciclistas, tiene una longitud de aproximadamente 7 km. Si consideramos un ancho medio de 3 metros correspondería una superficie de 21.000 m<sup>2</sup>. Si se considera a su vez, que una persona ocupa 1 m<sup>2</sup> para su movimiento, y asimismo, una bicicleta 2 m<sup>2</sup>, en horas punta de fines de semana, y sobre todo en época de verano, se pueden alcanzar ratios entre 4-6 m<sup>2</sup> por persona, lo que indica un alto nivel de saturación, Téngase en cuenta, que conviven en el mismo espacio tanto el peatón como la bicicleta, con la consiguiente incomodidad y disfuncionalidad en el uso del espacio común esta vía.

De acuerdo con esas premisas, y sin perjuicio de la importancia de las restantes, merecen ser destacadas, las medidas de intervención que se indican a continuación:

- \* Las redes peatonal y ciclista ordenadas estructuran el conjunto de Elizalde y el resto de sus barrios, poniéndolos en relación entre sí e integrándolos en las correspondientes redes comarcales. En ese contexto, el Plan incorpora la propuesta

de red ciclista ordenada en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente.

- \* Las redes anteriores se complementan con otras de barrio o de proximidad, que tienen como fin la comunicación interna de cada uno de ellos
- \* Con aquellas y estas redes se da continuidad a los actuales itinerarios peatonales y ciclistas, extendiéndolos al conjunto del medio urbano, incluidos los barrios periféricos y las zonas de actividades económicas.
- \* Se ha de proceder a la eliminación y/o minimización de los puntos de conflicto con otros modos de movilidad (infraestructuras viarias y ferroviarias), recurriendo, en su caso, a la implantación de sistemas que con ese fin se estimen adecuados.
- \* En ese contexto, habrían de ser considerados si procediese, mecanismos de transporte vertical (Legarre, etc.) como recurso integrador de diversas zonas en los itinerarios y redes de movilidad no motorizada.
- \* Las indicadas redes se ordenan en condiciones que permitan poner en relación los espacios libres y los equipamientos de Oiartzun, particularmente los de sus barrios, con particular atención, en lo referente a dichos equipamientos, a los centros escolares, a las instalaciones deportivas y a los centros de transporte (estaciones ferroviarias y de autobús, etc.).

Todos estos criterios se plasman en las acciones que se establecen en el plano "E-3. Red Básica de Comunicaciones" del Documento "3. Planos", siendo principalmente las siguientes:

- Desdoblamiento del bidegorri entre Altzibar e Ibarre.
- Favorecimiento de las conexiones del bidegorri a los barrios periféricos (Ergoien, Altzibar e Iturriotz).
- Conexión del bidegorri desde Gurutze con los parques de Urkabe y Elizalde Norte.
- Conexión del bidegorri desde Altzibar con Karrika.
- Potenciación y mejora de la red actual de conexión transversal Gurutze-Karrika, atravesando la GI-3420 (Oiartzun-Lesaka) y el actual bidegorri entre Altzibar y Ergoien.
- Propuesta de conexión y red interna de bidegorri con y en los polígonos de Ugaldetxo, Lintzirin y Lanbarren, estos últimos a través del barrio de Arragua.
- Propuesta de conexión con la zona industrial de Iturrin, en Lezo.

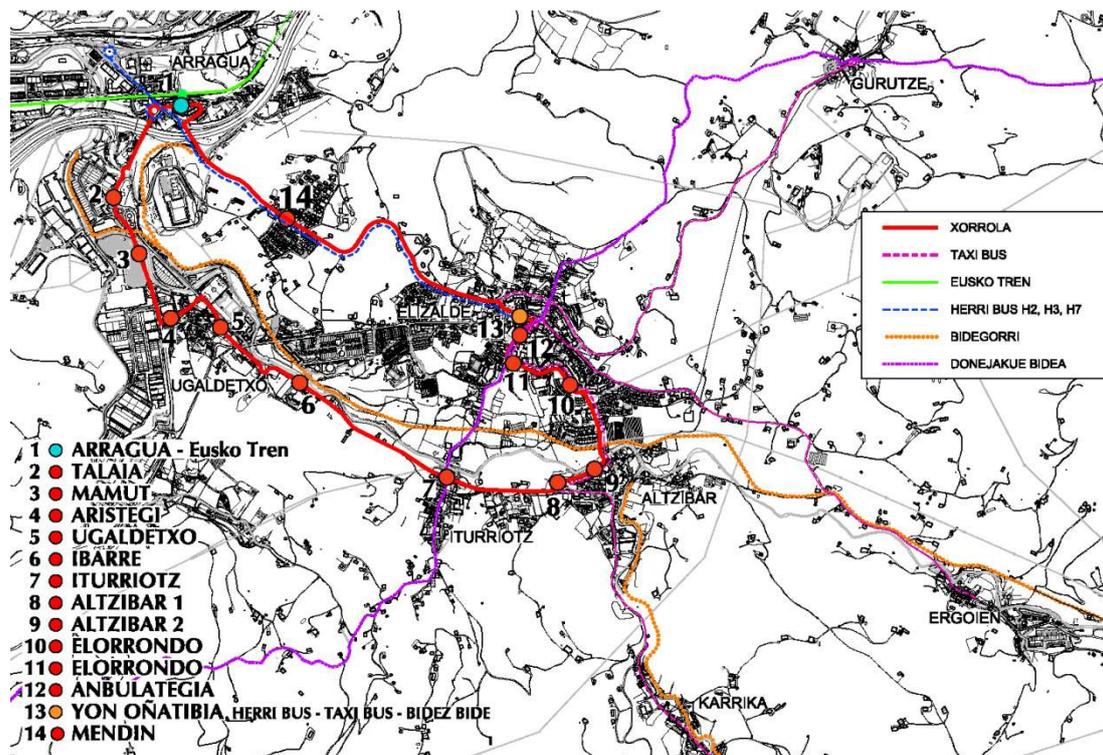
## II.10.4. EL TRANSPORTE PÚBLICO.

En línea con lo comentado, el fomento de un transporte público de calidad, su extensión al conjunto del medio urbano tanto existente como proyectado de Oiartzun, y la inserción de las correspondientes propuestas en la consiguiente trama supramunicipal, constituyen algunos de los criterios generales de intervención de este Plan.

El transporte público combinado tanto en el municipio, como en sus conexiones en el Área Funcional, incluso atendiendo a distintos sectores, ya fue representado en el siguiente cuadro y plano, en el documento del Avance.

Movilidad y Transporte público	Ámbitos					
Servicio	OIARTZUN					AREA FUNCIONAL
1. Xorrola (bus urbano).	Arragua	Ugaldetxo	Iturriotz	Altzibar	Elizalde	
2. Euskotren (topo)	Arragua					Donostia Irun-Hendaia
3. Taxibus					Elizalde	Gurutze Ergoien Karrika
4. Herribus (H2, H3, H7)					Elizalde	Donostia
5. Bidez Bide (Behemendi)					Elizalde	Renteria Lezo
Bidegorri	Arragua	Ugaldetxo		Altzibar	Ergoien Karrika	Rentería, Lezo, Pasaia Donostia

La expresión gráfica del cuadro anterior dada su importancia se expresa de la siguiente manera:



En ese contexto y sin ánimo alguno de quitar importancia al buen funcionamiento actual merecen ser destacadas, entre otras, las premisas de intervención que se indican a continuación.

- \* El servicio de transporte público en una estructura territorial polinuclear como Oiartzun, y dados sus propios condicionantes topográficos, etc., ha de recurrir a modos diversificados (autobús, ferroviario, etc.), adaptados a las características propias de las distintas partes de la misma, debidamente coordinados entre sí, sin perjuicio del o de los modos específicos que se estimen adecuados para su utilización en sus partes llanas, y debidamente integrados en la o las correspondientes redes comarcales.
- \* En ese contexto, se ha de potenciar el papel del transporte ferroviario de cercanías mediante, entre otras, medidas complementarias como las siguientes:
  - La coordinación de los distintos servicios y redes ferroviarios (Eusko Tren y ADIF), planteada desde la perspectiva de la progresiva consecución del objetivo de un funcionamiento integral de ambos.
  - Una vez realizada la ampliación y mejora de las instalaciones actuales de Eusko Tren, parece necesaria una ampliación y mejora de las instalaciones actuales de ADIF mediante la construcción de una nueva estación o apeadero en el límite entre el término municipal de Oiartzun y Renteria, cuestión ésta no prevista por Adif en un escenario a corto/medio plazo, pero siempre interesante dada la proximidad del apeadero de Eusko Tren, en un escenario de intermodalidad y movilidad de interés general. En definitiva la mejora de las condiciones de intermodalidad tanto de los distintos servicios ferroviarios de cercanías entre sí (ADIF y Eusko Tren en Arragua, etc.) como con los restantes modos de transporte (autobús, etc.), sustentada en el comentado tratamiento unitario de dichos servicios. Toda vez que desde este Plan General ni se determina ni se programa dicho escenario, en caso de que esa decisión de ubicación afectase al municipio de Oiartzun deberá integrarse al planeamiento general.
  - La mejora del transporte ferroviario desde el punto de vista de su frecuencia y velocidad comercial.

## II.10.5. EL SERVICIO FERROVIARIO.

De acuerdo con lo comentado, el servicio ferroviario constituye una pieza básica en la apuesta por la potenciación del transporte colectivo tanto de cercanías como de lejanías. La red ferroviaria (Eusko Tren y Adif) a su paso por Arragua conecta el municipio con el Área Funcional, la provincia y los Estados Francés y Español. En el apartado anterior han sido expuestas las actuaciones de interés para la ejecución de este Plan. Referente a la Nueva Red Ferroviaria Vasca de ADIF se estará a lo que se determine en el marco de los planes y proyectos específicos referidos a dicha red de instalaciones ferroviarias, pero siempre en el marco de la sostenibilidad.

## II.10.6. LA RED VIARIA.

### II.10.6.1.- INTRODUCCIÓN.

La red viaria en el término municipal debe asumir los criterios generales de intervención en materia de movilidad antes expuestos, de los que merece una particular atención la apuesta prioritaria por los medios de movilidad no motorizados y el transporte público, complementada con las políticas de tráfico que deban promoverse para la materialización de dicha apuesta.

Es por lo que las propuestas de configuración de esa red, incluidas las de construcción, mejora y complementación de la misma, han de ser definidas a partir de esos mismos criterios generales de intervención.

Asimismo, en línea con lo comentado, dicha red viaria ha de ser determinada en el marco de la debida contextualización territorial de la misma, teniendo en cuenta tanto las escalas interurbanas de larga distancia y comarcal, como la propiamente municipal.

### II.10.6.2. LA RED VIARIA ESTRUCTURAL.

Sin perjuicio de efectuar pequeños ajustes, la red viaria estructural resultante de las propuestas del P.G.O.U. se corresponde con la red existente o la prevista con anterioridad a su formulación, que está ya ejecutada, sin que se planteen nuevas infraestructuras de esa naturaleza y con el criterio de optimizar los recursos existentes.

Solamente se plantea un cambio de trazado en la operación urbanística de UGA 1-A.

En atención a sus propias características, la red viaria ha de ser considerada como parte integrante de una interurbana de mayor o menor proyección territorial, dada su importancia, papel y problemática que se produce en las travesías por Elizalde, Altzibar o Ergoien.

Algunos de los objetivos principales a los que responden y/o que acompañan a las propuestas planteadas en la materia son los que se exponen a continuación:

- Facilitar con la mayor eficacia posible los accesos a la autopista AP-8 y a la GI-636 por parte, principalmente, del tráfico diario de paso, mediante la determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.
- Acondicionar la travesía de paso por Elizalde (GI-2134) como viario urbano de acceso al propio núcleo y como conexión de las distintas partes del mismo, mediante las medidas que para ello resulten necesarias en los proyectos específicos que se redacten e incluyendo, entre otras, la modificación de los nudos de conexión de la travesía con la trama urbana; el tratamiento y reurbanización de la travesía dirigido a reducir la velocidad, posibilitar vados en condiciones de seguridad y los itinerarios peatonales entre Mosa y prácticamente el inicio de la cuesta de la Iglesia de San Esteban y en el ámbito entre el cruce de Legarre y la Residencia de Ancianos.

- Minimizar los impactos asociados al tráfico en distintas partes de Oiartzun como por ejemplo en la GI-3631 a su paso por Altzibar y en la GI-3420 a su paso por Ergoien o en la unión del LIN-3 con LIN-1 y LIN-2 en la GI-636, con propuestas de solución blandas para consecución de escenarios controlados de convivencia de tráfico y peatonal, al ejemplo de otras actuaciones en las carreteras forales a su paso por los pueblos de Gipuzkoa.
- Evitar que las actuaciones resultantes de las medidas anteriores empeoren las condiciones de calidad urbana existentes actualmente.

Configurada a partir de objetivos como los expuestos, la red viaria estructural planteada en el P.G.O.U. se refleja en los correspondientes planos del mismo, en particular en el plano "E-3. Red Básica de Comunicaciones" del documento "3. Planos". Entre otros, está conformada por los siguientes elementos:

Red de Interés preferente: Red Roja.....	Autopista AP-8
Red Básica: Red Naranja. ....	GI-636
Red comarcal: Red verde. ....	GI-2132
	GI-2134
Red Local Foral: Red amarilla. ....	GI-3420
Red Local Foral (Red Gris).....	GI-3454
	GI-3631
	GI-3632
	GI-3672

La mayor parte de las actuaciones en la red viaria estructural se conciben de manera integrada como elementos de un modelo a contrastar con la Administración sectorial competente en materia de carreteras (Diputación Foral) desde perspectivas como la concreción de las correspondientes soluciones definitivas, la determinación de las responsabilidades de inversión y ejecución y la programación de esas actuaciones e inversiones.

Estas actuaciones han de ser complementadas con las correspondientes medidas reguladoras de la ordenación del tráfico del municipio y de su entorno, en aras a una globalmente correcta utilización de dicha red viaria, así como a un correcto y racional funcionamiento de dicho tráfico.

#### II.10.6.3. LA RED VIARIA LOCAL.

La red viaria estructural se complementa con la de carácter pormenorizado definida bien en este P.G.O.U., siempre que la ordenación de esta naturaleza se determina en él, o en su caso, en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Las determinaciones de esa naturaleza definidas en el Plan General son las reflejadas también el plano "E-3. Red Básica de Comunicaciones" del documento "3 Planos".

Se trata de viario de servicio local o interior de los distintos barrios de Oiartzun. Sin perjuicio de su remodelación o mejora en los correspondientes supuestos, se consolida el viario de esa naturaleza preexistente que deberá ser complementado con el que se ordene en el

planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del P.G.O.U., tanto en los ámbitos objeto de actuaciones de renovación urbana como en los nuevos desarrollos proyectados.

#### II.10.6.4. LA RED DE CARRETERAS Y CAMINOS RURALES.

Se identifican en el P.G.O.U. la red de carreteras y caminos rurales públicos existentes y/o propuestos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su complementación y mejora mediante la formulación de planeamiento de desarrollo o de los proyectos específicos que se estimen oportunos promover con ese fin. Concretamente se propone la conexión directa y transversal de Gurutze con Karrika que conecta y vertebrada además con Altzibar y Ergoien y hace posible disponer de una salida alternativa en Karrika en casos de emergencia.

Esta red se identifica en los correspondientes planos del documento “3. Planos” de este Plan.

La red de carreteras y caminos rurales ha de ser objeto de expresa consideración a los efectos de, entre otros extremos, autorizar la construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan implantarse en el suelo no urbanizable, en la medida en que deban disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos.

Las propuestas viarias planteadas en el P.G.O.U. y en el planeamiento de desarrollo se complementarán con otros planes –de movilidad, tráfico, etc.- referidos a los distintos barrios o partes de OIartzun que se estime oportuno promover. En ese contexto se han de adoptar las decisiones que se estimen oportunas en lo referente a la determinación de los sentidos de circulación, gestión del tráfico, coexistencia o no de tráfico, peatonalización de tramos, reducción de intensidades de tráfico, jerarquización del viario en atención tanto a su función en el esquema general, como a la velocidad límite a fijar para los distintos viales, disuasión o incentivación del uso de unos y otros viales, etc.

#### II.10.7. APARCAMIENTOS.

##### II.10.7.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

El Ayuntamiento de OIartzun, en la ejecución del planeamiento anterior ha ido ejecutando y obteniendo dotaciones de aparcamientos públicos, subterráneos concretamente tres en la periferia del casco histórico de Elizalde.

Pero aún así, se consideran insuficientes dada la alta ocupación por ejemplo del arcén superior de la GI-2134 o travesía de Elizalde debido, entre otros aspectos, al uso masivo del coche en OIartzun dada la estructura de asentamientos de la población.

En consonancia con eso, este Plan General propone los siguientes criterios y previsiones:

- \* Consideración del aparcamiento y de las medidas planteadas en torno al mismo como parte de las correspondientes políticas de movilidad, con la consiguiente determinación de aquéllas en el marco conformado por éstas.
- \* Respuesta a las necesidades específicas asociadas a los ámbitos destinados a actividades económicas a través del Planeamiento Pormenorizado.

- \* Ordenación de aparcamientos vinculados a la estación de Eusko Tren en Arragua.

Además, los objetivos anteriores se han de complementar con los relacionados con la determinación de las correspondientes medidas de regulación del aparcamiento para bicicletas. Téngase en cuenta el masivo uso del bidegorri y con los ratios ya expresados en el documento del Avance, la necesidad de 368 plazas de bicicleta necesarias para el término municipal (ratio: 1 plaza aparcamiento bicis/10 plazas aparcamiento coche). Si se pretende aumentar y llegar a duplicar el actual uso de la bici y para ello se prevé el desdoblamiento y ampliación del actual bidegorri, parece obligada la previsión de duplicar el nº de aparcamientos de bicis también.

En el contexto expuesto en el apartado anterior y con el comentado objetivo de contribuir a la consecución de esos objetivos en el marco de intervención propio de este Plan General, se plantean, entre otras, las previsiones siguientes:

- A. En materia de ordenación del tráfico en superficie, incluido el aparcamiento, se estará a lo que resulte de los planes específicos que con ese fin se promuevan.
- B. En materia de gestión de los aparcamientos subterráneos, incluida la determinación del destino de los públicos, tanto existentes (Elizalde) como nuevos (Ugaldetxo, Arragua) a residentes y/o a rotación, se estará a lo que resulte de los planes específicos que se promuevan o promovidos con ese fin.
- C. Nuevos aparcamientos subterráneos y/o ampliación de otros preexistentes, para vehículos motorizados (básicamente automóviles y motos):
  - \* Nuevo aparcamiento en Ugaldetxo (tanto para residentes como para rotación, en las proporciones que se estimen adecuadas).
  - \* Aparcamientos subterráneos asociados, en su caso, a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, a determinar en el correspondiente planeamiento pormenorizado. (Ugaldetxo, Arragua y Altzibar, principalmente).
  - \* Aparcamientos disuasorios en, entre otros, Ergoien, así como en aquellos otros entornos que, en su caso, se determinen en el contexto de los correspondientes planes de movilidad y tráfico.
  - \* Aparcamientos vinculados a estaciones y/o centros de transporte público: Arragua.

- D. Dotaciones de aparcamiento para bicicletas.

Se propone la ordenación de una dotación mínima de aparcamiento para bicicletas vinculada tanto a los nuevos desarrollos urbanísticos como a las actuaciones de reforma y renovación urbana y a las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, de conformidad con criterios como el que se indica a continuación, sin perjuicio de su reajuste al alza o a la baja, en Ordenanzas específicas en desarrollo de este Plan, en la medida y con el alcance que se estimen justificados:

- \* En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicis igual al 25% de la ocupación del edificio en el que se sitúe o de 1 plaza cada 5 vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento tal y como se establece en el artículo "10.3 del DOC 4.3" referido a la ordenanza de edificación de este Plan General.

En todos esos casos, se plantea la habilitación de dicha dotación en el interior de la edificación y/o en la parcela afectada en cada caso.

Siempre que deba ordenarse en el interior de las edificaciones, procede su habilitación en la planta baja preferentemente, sin descartar que en determinados supuestos a justificar, deba ser habilitada bajo rasante, en las condiciones de accesibilidad, etc. que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan.

#### E. Dotación de aparcamiento para auto caravanas.

En el contexto que supone Oiartzun como atractivo natural y tráfico de paso internacional, se propone la ordenación de una dotación de aparcamiento para vehículos del tipo auto caravana, que resuelva las necesidades de avituallamiento y disponga de conexiones con las redes de servicio para vaciado de cisternas. Sin que se efectúe en el P.G.O.U. una propuesta concreta para su emplazamiento, se propone se sitúen preferentemente en las zonas urbanizadas anejas a los centros de actividades económicas existentes en el municipio, mediante la reserva de un número de plazas determinado que se determine en ordenanzas municipales a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan.

### II.10.8. OTRAS CUESTIONES.

En otro orden, el Ayuntamiento se ha de implicar de forma directa y activa en los procesos de estudio y toma de decisiones de índole supramunicipal relacionados con el aeropuerto, el puerto de Pasaia y la regeneración de su bahía, en relación a la hipoteca de reservas de suelo que pudieran suponer, tanto en municipios colindantes como en el propio Oiartzun, con respecto a la red viaria, ferroviaria, a la logística en general, etc. referidos, tanto a los proyectos ya puestos en marcha en la actualidad, como a los que se pongan en el futuro, en todo aquello que pudiera afectar al Modelo Territorial establecido para el municipio.

## II.11. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE OTROS SERVICIOS URBANOS.

### II.11.1. INTRODUCCIÓN.

Con carácter general y consideradas desde el punto de vista de la morfología de las distintas redes, cabe destacar la existencia de las tres modalidades de infraestructuras de servicios siguientes:

- \* Redes totalmente consolidadas en la trama urbana que han evolucionado gradual y ordenadamente a medida que ésta se ha desarrollado y cuyas perspectivas de reforma o ampliación responden a actuaciones puntuales. Tales son los casos de las redes de suministro de energía eléctrica y gas natural, que las compañías suministradoras respectivas (Iberdrola y Naturgas) entienden que se encuentran actualmente en disposición de atender correctamente la demanda del municipio a largo plazo, no siendo precisas, por tanto, actuaciones de gran relevancia.
- \* Redes sujetas en la actualidad a procesos de transformación, en algunos elementos de los mismos, debido a las exigencias derivadas de criterios y normativas que han entrado en vigor recientemente o de la necesidad de mejorar el servicio. Se trata de los sistemas de abastecimiento de agua potable, de alcantarillado y depuración de aguas residuales, así como las acciones relacionadas con la renovación de colectores existentes siendo solamente necesario proceder en la medida que se vayan concretando los nuevos desarrollos previstos en el P.G.O.U.
- \* Redes correspondientes a compañías de telecomunicaciones que cuentan con infraestructuras en avanzado proceso de consolidación que resulta sin embargo preciso extender a los ámbitos objeto de regeneración urbana y nuevos desarrollos, resultando precisa una regulación adecuada de su implantación.

El P.G.O.U. establece medidas para eliminar y/o minimizar los impactos derivados de las infraestructuras de servicios existentes y/o proyectadas, y en particular de las líneas eléctricas (fundamentalmente de alta tensión), de la telefonía, de las antenas, etc.; debiendo ser objeto de la debida atención y evaluación las soluciones de soterramiento de las citadas líneas que pudieran considerarse razonables, al tiempo que viables.

Se plantea asimismo que los desarrollos urbanísticos previstos sean objeto de la debida adaptación a las medidas que, como resultado de los estudios que se estime oportuno promover, puedan determinarse en las distintas materias que se exponen a continuación:

- La mejora del sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando su ahorro.
- La implantación y el uso de sistemas de energía alternativa.
- La racionalización del uso y disfrute de los recursos energéticos.
- La racionalización y adecuada gestión de los residuos, fomentando su reducción, reutilización y reciclado; etc.

Se confirman por otra parte los criterios y objetivos generales de intervención en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, fibra óptica, gas, etc. ya expuestos en el

Avance, subrayándose el hecho de que tanto la trama actual como los nuevos desarrollos dispondrán de los adecuados servicios y redes en todas esas materias.

Sobre estas bases el P.G.O.U. aborda la ordenación de las infraestructuras de servicios necesarias en su horizonte temporal incorporando las propuestas que a continuación se describen para cada red.

### II.11.2. ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

La red de saneamiento de Oiartzun, por pertenecer a la Comunidad de Aguas del Añarbe, es gestionada por Aguas del Añarbe, que engloba el transporte y depuración de las aguas residuales de Oiartzun y de una parte muy considerable de la comarca de Donostialdea.

Los vertidos se concentran sustancialmente en la EDAR de Loiola, de la que parte una conducción hasta el emisario submarino.

Engloba la recogida de los vertidos de la zona urbana y los barrios consolidados. En general es unitaria incluyendo las aguas fecales y las aguas pluviales en una misma red.

Desde hace ya algún tiempo, los nuevos desarrollos urbanísticos se disponen con redes separativas lo que no sólo reduce el volumen de aguas a tratar en la EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales) sino que permite el vertido directo de las pluviales lo que simplifica de manera considerable las diferentes redes.

La red funciona por gravedad salvo en alguna circunstancia excepcional en las que se dispone algún bombeo. La documentación y descripción gráfica se presenta para los diferentes barrios en los planos "X-3.1.", "X-3.2.", "X-3.3.", "X-3.4" y "X-3.5". del Documento "3. Planos" de este Plan.

### II.11.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Oiartzun dispone en propiedad de la red municipal de agua. Como propuesta específica en el PTP que se encuentra en fase de tramitación, se propone un nuevo depósito de cola e interconexión entre los sistemas Añarbe y Txingudi, en Oiartzun. En general, se consolida la red sin pensarse en nuevas propuestas más allá de la ampliación a los nuevos desarrollos urbanísticos.

El Ayuntamiento, a su vez, propone el mantenimiento de la actual red básica, con el traslado de la estación potabilizadora del depósito del norte de Ergoien al de Arrieta en Elizalde.

La documentación y descripción gráfica se presenta para los diferentes barrios en los planos "X-3.1.", "X-3.2.", "X-3.3.", "X-3.4" y "X-3.5". del Documento "3. Planos" de este Plan.

### II.11.4. TELEFONIA Y FIBRA ÓPTICA.

Al igual que sucede en la mayor parte de los municipios del País Vasco, en el término municipal de Oiartzun coexisten redes independizadas para cada uno de los principales operadores de telefonía básica existentes.

En relación con estas infraestructuras el Ayuntamiento de Oiartzun dispone de un convenio con la empresa Euskaltel desde el 30 de marzo de 2010, mediante el que se facilita la introducción paulatina de la fibra óptica.

Sin embargo merece detenerse en una serie de aspectos relacionados con la proliferación y falta de coordinación entre los suministradores del servicio de estas infraestructuras, comunes en todos los municipios, que provocan una importante ocupación del suelo público y generan servidumbres con respecto a otros servicios.

Por una parte, las arquetas y registros que utilizan todos los operadores de telefonía son elementos prefabricados y de tamaño apreciable. La estrategia de los distintos operadores pasa por no compartir infraestructuras entre ellos y que éstas discurren normalmente por las aceras. Esto se traduce en que la anchura que necesitan las aceras para poder alojar el conjunto de líneas telefónicas es muy superior a la que, en condiciones normales, requiere el propio tránsito peatonal para el que están destinadas, agudizándose más aún en el caso de incorporarse nuevos servicios. Tampoco es del agrado de los responsables del mantenimiento de las calzadas de tráfico que los servicios discurran por la misma.

Este efecto es patente en los nuevos desarrollos urbanísticos, donde se pone en juego una superficie adicional de suelo de forma injustificada, pero alcanza cotas importantes en zonas donde las condiciones de contorno existentes, generan grandes conflictos para llevar a la práctica las previsiones de todas las empresas operadoras.

Por otra parte, los taludes de excavación que se manejan para la ejecución de las zanjas de líneas telefónicas son, en general, prácticamente verticales, por dos razones: la estrechez de la acera en que se realizan las mismas impide aplicar otra solución y, de forma muy especial, la presencia de otras infraestructuras (algunas de ellas correspondientes a otros operadores telefónicos) constituye una poderosa condición de borde para practicar los taludes que, desde un punto de vista geotécnico, serían deseables.

Para dar respuesta a estos problemas, se propone en el P.G.O.U. ordenanzas de urbanización orientadas a racionalizar el espacio físico asociado a tales infraestructuras.

En cuanto a la telefonía fija, son en la actualidad prácticamente dos las compañías que disponen de red propia. Por un lado, Telefónica (Movistar) es la empresa que posee la red más extensa en Oiartzun, cuyo origen se remonta a la situación de monopolio que se tuvo hasta hace pocos años, en que esta entidad era el único operador en el Estado. Esta red cuenta con una infraestructura adecuada para proporcionar el suministro de telefonía fija al usuario, tanto en las condiciones que se tienen en la actualidad como en las que se tendrán en el futuro, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. Por otro lado, Euskaltel cuenta también con una red importante, tanto en cuanto a su ámbito de cobertura como en el número de usuarios potenciales que puede atender.

Cabe señalar también la conveniencia de transformar las líneas aéreas que subsisten en el municipio en líneas subterráneas a medida que se vayan materializando los nuevos desarrollos previstos.

Con respecto a la telefonía móvil, en particular, y en relación con la telefonía en general, otra cuestión a considerar en este marco es la instalación de antenas, cuestión necesitada de una particular atención, dada la cada vez mayor proliferación de las mismas. Así, por un lado, resulta conveniente la determinación de los criterios de implantación de las mismas en

unos u otros emplazamientos, bien del medio urbano, incluidas las cubiertas de las edificaciones, bien del medio rural, complementados con aquéllos que garanticen la eliminación y/o minimización de los impactos derivados de los mismos. Por otro, también es conveniente la determinación de criterios técnicos que contribuyan a minimizar la excesiva proliferación de antenas, al tiempo que los correspondientes impactos: utilización de unas mismas instalaciones básicas por parte de una pluralidad de antenas; mástiles que den servicio al mayor número de antenas posible; etc.

En relación con las redes de fibra óptica, se plantea el objetivo de su extensión al conjunto del municipio.

La documentación y descripción gráfica se presenta para los diferentes barrios en los planos "X-3.1.", "X-3.2.", "X-3.3.", "X-3.4" y "X-3.5". del Documento "3. Planos" de este Plan.

#### II.11.5. RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Se remite al sistema de recogida de Residuos Urbanos implantado en el municipio denominado "Atez-Ate", que con los datos obtenidos, mejora ostensiblemente el sistema de recogida convencional de contenedores.

De los datos recogidos en el Avance tras la implantación del modelo de recogida "Atez-Ate", se observa la evidente mejora en la recogida y reciclaje de los residuos respecto al entorno referente.

Planteadas desde esa perspectiva, el P.G.O.U. incorpora como objetivo y actuación básica, la consolidación del actual servicio e instalaciones con particular atención a ese respecto a los ámbitos objeto de los nuevos desarrollos urbanos de mayor relevancia (Arragua, Elizalde, Ugaldetxo y Altzibar).

Para ello, se plantea la determinación del emplazamiento de dichas instalaciones en el planeamiento pormenorizado a promover en todos y cada uno de esos ámbitos.

En lo referente a la implantación, bien en Donostialdea, bien en Gipuzkoa, tanto de una o más plantas de compostaje integral destinadas al tratamiento de materia orgánica de origen vegetal y animal, como de una planta de biosecado, se ha de estar a las decisiones que se adopten en el marco de y/o en colaboración con la Mancomunidad de San Marcos y el Consorcio de Residuos en Gipuzkoa.

#### II.11.6. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La distribución de energía eléctrica en el término municipal de Oiartzun la realiza la compañía Iberdrola, S.A. a través de la red que la misma dispone en este municipio.

Para ello cuenta con varias líneas de 380 kV, 220 kV 132 kV y 30 kV y una red de distribución en baja tensión que se ramifica por todo el municipio. Las líneas de alta tensión llegan a las subestaciones, que pueden ser subestación de transformación (S.T.) o subestación de transformación y reparto (S.T.R.), y, desde estas últimas, se inicia la red de distribución; las razones de transformación son, en las S.T. de 132/30 kV, y en las S.T.R. de 30/13,2 kV.

La subestación de transformación se encuentra en Lezo.

Referente al término municipal, el punto más significativo es la incidencia de la travesías de sendos tendidos de 380 kv y 220 kv, de conexión con Francia. Concretamente en la travesía de la línea aérea de 220 kv por la mitad del valle de Oiartzun, ya muy antropizado.

Las principales líneas de alta tensión se reflejan de la manera esquemática en los correspondientes planos de este Plan General, así como las subestaciones de transformación y las de transformación y reparto, reflejadas en la base topográfica.

Las modificaciones hechas por la Compañía en los últimos años se han limitado al mantenimiento de toda la instalación y a la realización de las mejoras necesarias para dar servicio a las nuevas urbanizaciones residenciales e industriales.

El desmantelamiento de la central térmica para producción de energía eléctrica, situada en el puerto de Pasaia, ha supuesto un importante ahorro de emisiones de gases contaminantes a la atmósfera. Sin embargo, las líneas de los tendidos aéreos permanecen aún sin desmontar, por lo que, al menos en lo que corresponde al término municipal de Oiartzun, en este Plan General se propugna por que sean desmontadas todas las que vayan quedando fuera de servicio.

Con respecto al resto de la red, no son de prever modificaciones de importancia en la red, limitándose las actuaciones futuras a las que se deriven de la puesta en marcha de los nuevos desarrollos.

Además, los nuevos desarrollos que lo requieran deberán:

- \* Reservar el suelo necesario para la implantación de las infraestructuras eléctricas necesarias y para ubicar las medidas provisionales que sean necesarias durante la realización de las obras.
- \* Contemplar el proyecto y construcción de la obra civil de dichas infraestructuras eléctricas tanto provisionales como definitivas.
- \* Evaluar las obras e instalaciones necesarias para garantizar el suministro en el ámbito de actuación, tanto dentro del mismo, como fuera de él.
- \* Ordenar y habilitar los aparatos, cableado, instalaciones y mecanismos estrictamente eléctricos necesarios para la puesta en servicio de la nueva instalación, tanto dentro del ámbito como fuera de él. Este apartado se contemplará como gestión directa.

Asimismo, las nuevas actuaciones que lo requieran deberán prever los Centros de Transformación bajo la cota de urbanización o, en su defecto, incluida en una construcción que camufle su emplazamiento. La construcción aludida debe quedar completamente mimetizada en el entorno en el que se ubique.

A su vez, las líneas, tanto de alta tensión, como de media o baja serán soterradas.

La documentación y descripción gráfica se presenta para los diferentes barrios en los planos "X-3.1.", "X-3.2.", "X-3.3.", "X-3.4" y "X-3.5". del Documento "3. Planos" de este Plan.

## II.11.7. RED DE GAS.

La entidad encargada de la distribución de gas natural dentro del Término Municipal de Oiartzun, "Naturgas-Sociedad Gas de Euskadi, s.a."

Desde dicha compañía suministradora se considera que la red actual del municipio reúne las condiciones necesarias para prestar al usuario un servicio de calidad y con la garantía necesaria. Únicamente se consideran precisas ligeras ampliaciones con objeto de atender de forma idónea a los nuevos desarrollos propuestos.

Tratándose de estos últimos desarrollos, los correspondientes planes parciales y especiales, y, en particular, proyectos de obras de urbanización, deberán ordenar las adecuadas redes de distribución de gas en el ámbito de actuación. Para ello, deberán conectar con la red existente fuera o dentro del ámbito, procediendo a su ejecución y abono como carga de urbanización del desarrollo proyectado en cada caso.

La actual red de gas consta de una red principal de distribución y transporte de gas ya existente, constituida por la línea de gasoductos de alta presión (72 bar) que atraviesa de Oeste a Este, el municipio para conectar con Francia y los ramales de gasoductos de distribución en alta presión (16 bar) hasta las diferentes ERM.

A nivel local, se encuentran con red de gas, los núcleos de Elizalde, Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz y Altzibar, solamente.

La documentación y descripción gráfica se presenta para los diferentes barrios en los planos "X-3.1.", "X-3.2.", "X-3.3.", "X-3.4" y "X-3.5". del Documento "3. Planos" de este Plan.

## II.11.8. OTRAS CUESTIONES.

Las previsiones planteadas en las materias anteriores han de ser complementadas con aquellas otras que se estimen adecuadas para la efectiva y progresiva ordenación y/o ejecución de los desarrollos urbanísticos conforme a pautas que, en materias como el uso del agua, los residuos y la energía, conlleven complementariamente: la mejora del sistema de abastecimiento del agua y la incentivación de la eficiencia de su uso; la racionalización y adecuada gestión de los residuos, fomentando aún más su reducción, reutilización y reciclado; el uso y la implantación de mecanismos de generación de energía alternativa, etc.

En éstas y en otras materias análogas, Oiartzun en general y los desarrollos urbanísticos proyectados en este Plan General, en particular, se han de adecuar a las medidas establecidas a ese respecto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.) como en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Documento "4.3." de esta Plan General, si procediese. En ese contexto procederá la determinación de medidas concretas para incentivar y/o regular el ahorro del agua, el alumbrado público, la semaforización, etc., además de programas a partir de planes de gestión de eficiencia energética.

## II.12. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN EL MEDIO NATURAL.

### II.12.1. CRITERIOS GENERALES DE TRATAMIENTO E INTERVENCIÓN EN EL MEDIO NATURAL.

El modelo Territorial en que se basa este Plan, se fundamenta en la toma en consideración del medio físico como punto de partida de cualquier propuesta. Ello otorga al medio natural en su conjunto un activo papel como parámetro de calidad general del término municipal, y ha de ser tratados en consonancia con ello.

De ahí que deba reconocerse su relevancia tanto cuantitativa como, en particular, cualitativa.

Sin que ello implique el desconocimiento de la existencia en él de realidades diversas, con valores (paisajísticos, medioambientales, patrimoniales, etc.) asimismo diversos, que requieren un tratamiento adaptado a las singularidades de cada una de ellas, aquel papel y esta relevancia han de ser extendidos, en principio, al conjunto del citado medio.

Eso pasa por un tratamiento de ese suelo sustentado en la idea de su positiva ordenación como tal medio natural, y no como soporte de expectativas o posibles actuaciones inmobiliarias a partir de criterios como los siguientes:

Su consideración como parte del medio natural del territorio del que forma parte la estructura de este término municipal en aras a un tratamiento coherente y consecuente del conjunto, así como de parte integrada en la estructura del territorio tanto municipal como supramunicipal, y, precisamente por eso, estructurante del mismo, cuando menos en lo referente a, por un lado, los espacios y elementos de particular valor, y a, por otro, los suelos de interconexión de aquéllos.

Merecen una particular atención a ese respecto espacios como los integrados en la Red Natura 2000 (Lugares de Importancia Comunitaria Aiako Harria), los ríos y sus márgenes, los parques rurales (Urkabe, Arditurri, Egieder, ...) y otros de naturaleza similar.

- \* Su consideración y tratamiento como espacio que contiene realidades y elementos específicos que han de ser objeto de la debida y precisa atención, y, en su caso, protección o mejora/eliminación.

A modo de muestras de ese tipo de realidades, merecen una particular atención, entre otras, las siguientes: los suelos de alto valor agrario; la fauna y la vegetación de interés; el litoral y sus márgenes; los cauces fluviales y sus márgenes; los espacios de interés natural, incluidos los protegidos por disposiciones legales específicas; las aguas subterráneas; los corredores ecológicos; etc.

También existen en el citado medio, otro tipo de realidades inapropiadas o degradadas que procede corregir y/o eliminar, incentivando medidas de recuperación y/o mejora ambiental de los ámbitos afectados por las mismas.

La consecución del objetivo de tratar esas realidades y elementos en condiciones adecuadas para su preservación y/o mejora justifica, entre otros extremos, la identificación y delimitación de los espacios y elementos que han de ser objeto de la debida y particular atención con ese fin.

Cabe diferenciar a ese respecto, como mínimo, tres tipos de situaciones diversas.

En la primera de ellas se encuentran los espacios y elementos de singular valor e interés que, de acuerdo con decisiones adoptadas e incluidas en disposiciones legales vigentes de rango normativo superior a este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes, deben ser preservados en sus condiciones naturales.

En la segunda, otros espacios y elementos de interés que, bien por su singular valor, bien por su función en el conjunto del medio natural, deban ser preservados en sus condiciones naturales, e identificados con ese fin por este mismo Plan General y/o por el planeamiento a promover en su desarrollo.

En la tercera y última de las citadas situaciones se encuentran los espacios afectados por objetivos de corrección o mejora de la situación actual.

## II.12.2. DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

### II.12.2.1. OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN.

El objetivo que se persigue con la determinación de la Imagen Objetivo de planificación atiende al criterio de relación entre la valoración potencial y el estado de conservación de las Unidades Ambientales de Diagnóstico, que fueron establecidas en el documento de Análisis y Diagnóstico del Medio Físico (Tomo IV).

La naturaleza de esta relación determina las categorías de las Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O.), entendiéndose que cuanto mayor sea la valoración potencial de una UAD, y mejor su estado de conservación, mayores serán los méritos para su protección. Por otra parte cuanto menor sea el valor potencial de la Unidad Ambiental y mejor su estado de conservación, la prioridad de intervención será menor.

En base a ese criterio se determina la tipología de Unidades Ambientales de Ordenación o Categorías de Ordenación.

La verdadera nobleza de esta metodología es que permite la síntesis de los estudios básicos o Inventario Ambiental en Unidades Ambientales de Diagnóstico, con la valoración del territorio y el estadio de conservación. De esta forma se justifica la propuesta del establecimiento de limitaciones de uso en función de la naturaleza del territorio, y no de la naturaleza "per se" del uso.

### II.12.2.2. TIPOLOGÍA DE UNIDADES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN (UAO).

La zonificación del territorio en U.A.O. es el producto de agregaciones de unidades de diagnóstico en parcelas territoriales que, aun pudiendo tener características diferenciadas, mantienen los mismos objetivos de gestión.

De esta forma las U.A.O. son parcelas del territorio que se comportan de manera homogénea con respecto a soportar o no determinados usos o actividades que pueden emanar de las determinaciones del PGOU.

Es evidente que con ello se consigue que el diagnóstico territorial sea pragmático, y que las Unidades Ambientales se transformen en verdaderas unidades operativas para la redacción del planeamiento urbanístico.

A fin de garantizar la correcta gestión del Suelo No Urbanizable de Oiartzun, las Unidades Ambientales de Ordenación subdividen el Territorio en áreas tipológicas que constituyen el soporte físico para la ordenación de usos y actividades.

Las Unidades de Ordenación son el reflejo de una interdependencia o conexión espacial de fenómenos estructurantes y funcionales, siendo los primeros los que se refieren a la disposición territorial de los componentes biológicos, abióticos y socioculturales, y los segundos los que reflejan las relaciones o ciclos dentro del ecosistema.

La zonificación en UAO permite la futura elaboración de Programas de Actuación específicos para todas aquellas parcelas del territorio que pudiendo tener características diferenciadas, mantienen los mismos objetivos de gestión.

Pese a que en el momento de redacción de este documento todavía no ha sido aprobado el PTS Agroforestal, se ha considerado necesario establecer una armonización de las categorías de ordenación del Suelo No Urbanizable establecidas en el PGOU, en el propio Plan Territorial Sectorial Agroforestal, y en las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV.

El territorio de Oiartzun se divide a efectos de su ordenación y gestión en las siguientes U.A.O. del Suelo No Urbanizable (art. 11 Zonificación global del Documento "4.1."):

- SNU de Especial Protección.
- SNU de Mejora Ambiental.
  - Mejora Ambiental General.
  - Áreas de ocupación antrópica en Suelo No Urbanizable.
- SNU de Monte.
  - Forestal.
  - Regeneración.
  - Pastos montanos.
- SNU Agroganadera y de campiña.
  - Uso agrario estratégico.
  - Paisaje rural de transición.
- SNU de Protección de aguas superficiales.
- Espacios Naturales protegidos.
- Condicionantes superpuestos.

### II.12.2.3. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Constituyen zonas de protección aquellas áreas que presentan valores relevantes de carácter natural y científico y una muy elevada fragilidad por la presencia de manifestaciones florísticas, faunísticas y/o culturales que han sido el motivo para proponer sobre ellas una categoría de protección especial, lo que determina las amplias restricciones de su uso.

Se clasifican dentro esta categoría de Especial Protección las formaciones vegetales de mayor interés como son las masas forestales autóctonas (geoserias climácicas y formaciones paraclimácicas, series edafoclimácicas riparias y rupícolas); y los hábitats de interés comunitario de carácter prioritarios. Estas formaciones comprenden:

- *Robledal eutrofo-bosque mixto de frondosas.* En Oiartzun se pueden encontrar pocos ejemplos de estas formaciones de Robledales eutrofos, los que quedan se localizan en los alrededores de pequeñas regatas, próximos a las alisedas. Un buen ejemplo de ello se localiza entre Urkabe y Arkale, en la vega fluvial de la regata Beloaga.
- *Serie climatófila, cántabro-vascónica, meso-supratemplada húmedo-hiperhúmeda, acidófila, de los bosques de Quercus robur con Hypericum pulchrum.* Los robledales acidófilos presentes en el municipio de Oiartzun de mayor interés se localizan en Ergoien (en las laderas de orientación norte de Arditurri y en el ámbito de Penadegi) y en Karrika (en los alrededores de la regata de Karrika, por debajo de los 250m). Pudiendo encontrar otras formaciones pequeñas en ámbitos por debajo de los 400m.
- *Marojales.* Serie climatófila, cántabro-vascónica, meso-supratemplada húmeda, submediterránea, euoceánica, acidófila, bosques de robles melojos (*Melampyro pratensis- Quercus pyrenaicae sigmetum*). En Oiartzun se localizan melojares en los siguientes lugares: en roquedos de Arkale, en las cimas que van de Ameztoi a Pikokarate, en Aiako Harria, en las cimas de Bianditz-Bunanagirre-Zaria y en las cimas que van de Zaria a Sorondo. Se trata de formaciones jóvenes, y que ocupan pequeñas superficies.
- *Hayedo acidófilo.* Serie climatófila, cántabro-vascónica, meso-supratemplada húmedo-hiperhúmeda, acidófila y neutro-acidófila, de los bosques de *Fagus sylvatica* con *Saxifraga hirsuta* (*Saxifraga hirsutae-Fago sylvaticae sigmetum*). Sin duda el hayedo más conocido del municipio de Oiartzun es el hayedo de Oianleku-Bianditz el cual presenta un estado de conservación mejorable Se localizan además hayedos más pequeños en el municipio como el localizado en Arritxulegi.
- *Serie fluvial cántabro-vascónica septentrional y ovetense litoral de los bosques de alisos (Hyperico androsaemi- Alno glutinosae sigmetum).* El municipio de Oiartzun cuenta con tramos fluviales (río Oiartzun, regatas Karrika, Tornola, Arizabalo, San Pablo, etc.) que presentan retazos de bosques de galería dominados por el Aliso (*Alnus glutinosa*) que dan lugar a la serie de vegetación conocida como *Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*. Se trata de bosques muy estrechos, reducidos por la actividad antrópica a pocas hileras de árboles, acompañados cuando no sustituidos por plantaciones de *Planus hybrida*, o chopos *Populus canadiensis*.
- *Complejos de vegetación de los cantiles y crestones silíceos.* En Aiako Harria hay un afloramiento granítico que, por su solidez y resistencia a la erosión, es capaz de

sostener durante el tiempo suficiente un cantil que haya persistido en las fases boscosas del Cuaternario y que contenga un conjunto significativo de fisuras estables.

- *Geopermaserie edafohigrófila cántabro-vascónica de turberas y medios paraturbosos, meso-supratemplada, de los esfagnales con Sphagnum papillosum.* En el municipio de Oiartzun son bastante abundantes los esfagnales pequeños, principalmente en los ambientes de las cimas de Aritxulegi-Bianditz y Bianditz-Zaria.

Desde el punto de vista del alto interés botánico también se han incluido en esta categoría *enclaves de flora protegida*. En el municipio de Oiartzun se han cartografiado las siguientes especies florísticas que presentan algún grado de protección: *Asplenium septentrionale*, *Huperzia selago*, *Hymenophyllum tunbrigense*, *Taxus baccata*, *Sorbus aria*, *Sorbus aucuparia*, *Soldanella villosa*, *Malus sylvestris*, *Trichomanes speciosum*, *Daphne cneorum*, *Ilex aquifolium*, *Pyrus cordata*, *Narcissus bulbocodium*, *Petrocoptis pyrenaica*, *Saxifraga clusii*.

De la misma manera, son de interés botánico, y se incluyen por tanto en esta categoría de ordenación, los prados juncuales del entorno de Gurutze, el cual se trata de un hábitat característico de zonas inundables o con nivel freático alto, etapa de sustitución de alisedas o robledales, que participa en la importancia para la biodiversidad que tienen las zonas húmedas.

#### II.12.2.4.MEJORA AMBIENTAL.

##### II.12.2.4.1. Mejora ambiental general.

Se integran dentro de la categoría de Mejora Ambiental aquellas zonas, que producto de procesos de degradación, han perdido buena parte de su potencial ecológico, y en las que es preciso acometer labores de restauración ambiental con el fin de conseguir incrementos de la calidad de las mismas. Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

Se incluyen en esta categoría *los suelos contaminados, los rellenos antrópicos y las zonas afectadas por la actividad minera* (Arditurri y Arlepo).

##### II.12.2.4.2. Áreas de ocupación antrópica en suelo no urbanizable.

Se trata de zonas que por su naturaleza, en lo que a la presión antrópica se refiere, no mantienen las características de ninguna de las categorías de ordenación definidas con anterioridad. Se incluyen aquí márgenes de infraestructuras, parques y jardines en SNU, etc. La regulación de usos se deberá realizar en la normativa específica establecida en el documento del PGOU.

## II.12.2.5. MONTE.

### II.12.2.5.1. Forestal.

Se trata de aquellas áreas que aun pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal. Incluye aquellas zonas que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una *clara vocación para mantener una cubierta arbolada*.

Se corresponden con las unidades definidas por criterios de productividad primaria - productividad forestal: plantaciones forestales descritas en el diagnóstico que no se encuentren dentro del Parque Natural de Aiako Harria ni en montes públicos.

### II.12.2.5.2. Regeneración.

Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.

Se incluyen en esta categoría

- *Fase juvenil o degradada de robledales acidófilos o robledales mixtos.*
- *Espinar o zarzal.* Son agrupaciones características de linderos de bosques u orlas espinosas, de los bosques más eutrofos del territorio como es *Polysticho-Fraxinetum excelsoris*, así como su primera etapa en la sucesión ecológica.
- *Brezal argomal-helechal atlántico.* La landa atlántica es el tipo de matorral más abundante de la vertiente cantábrica y sustituye a diferentes bosques acidófilos: robledales (*Tamo-Quercetum roboris*), hayedos (*Saxifrago hirsutae-Fagetum*).

Se incluyen también en esta categoría, todas las plantaciones forestales del parque natural de Aiako Harria las cuales una vez realizado su aprovechamiento, deberán ser dirigidos a la restauración de hábitats potenciales según el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque. De la misma manera se incluyen en esta categoría de ordenación aquellas plantaciones forestales que ocupan montes públicos, cuya vocacionalidad será la regeneración de los hábitats potenciales.

### II.12.2.5.3. Pastos montanos.

Se trata de aquellos *céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso*, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.

Cabe destacar la presencia de los pastos silicícolas de *Agrostis curtisii* los cuales son agrupaciones herbáceas caracterizadas por esta gramínea de hojas capilares en densos

mechones, que cubren suelos esquilados y oligótrofos en el ambiente del hayedo acidófilo o del marojal.

#### II.12.2.6. AGROGANADERA Y CAMPIÑA.

##### II.12.2.6.1. Subcategoría uso agrario estratégico.

Incluye zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los *suelos con mayores capacidades agrológicas* como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran *estratégicas para el sector*.

Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña entre los que se incluyen, en atención a su alta productividad, Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales profundos en pendientes inferiores al 12%.

Se corresponde íntegramente con la categoría homónima del PTS agroforestal.

##### II.12.2.6.2. Subcategoría Paisaje rural de transición.

Se trata de *zonas cultivadas de menor capacidad productiva* que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña definidos en el diagnóstico como Unidades definidas por criterios de productividad primaria- por su productividad agraria.

#### II.12.2.7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.

Esta categoría está constituida por los *ríos y arroyos de Oiartzun, y su correspondiente zona de protección*, establecida en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Dada la importancia de los ríos y arroyos y su vegetación de ribera, resulta de gran importancia la protección de la biodiversidad que albergan así como de la calidad de sus aguas, y la estabilidad del cauce y sus márgenes. Por ello se delimita una franja de 10 metros a cada orilla del curso de agua dentro de la cual se limitarán las acciones sobre las formaciones vegetales de ribera presentes, impidiendo su tala e impulsando su desarrollo en los casos en los que no estén presentes.

#### II.12.2.8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS CON REGULACIÓN DE USOS EN BASE A NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL.

Se trata de la red de espacios protegidos que tienen algún grado de protección establecido mediante figuras determinadas en legislación ambiental o territorial supramunicipal.

Comprende el suelo municipal incorporado dentro del ENP "Parque Natural de Aiako Harria", cuya regulación de usos se circunscribe a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). Esta regulación es susceptible de adaptación en función de su futura declaración como ZEC.

#### II.12.2.9. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN.

Dentro de esta categoría se cartografían y definen una serie de Condicionantes Superpuestos que operan superponiéndose a las otras Categorías de Ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

##### II.12.2.9.1. Vulnerabilidad de Acuíferos y de cuencas superficiales.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

De la misma manera, se incluyen en estas zonas las dos cuencas que vierten a las captaciones para el agua potable del municipio: Portuberri y Epele. En estas dos cuencas se deben limitar todo tipo de actividades que puedan originar un empeoramiento de la calidad de las aguas captadas (como por ejemplo, vertido incontrolado de fosas sépticas, extendido de purines, movimientos de tierra, pastoreo intensivo, etc.).

##### II.12.2.9.2. Áreas Erosionables.

En las zonas con altos riesgos erosivos se mantendrá, con criterio protector-restaurador, la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

Se incluyen en esta categoría las:

##### Áreas con pendientes superiores al 30%.

Se trata de zonas donde además de favorecerse los procesos erosivos, bien por fenómenos gravitatorios como por fenómenos de escorrentías, constituyen una limitación constructiva según la naturaleza del uso o actividad. Junto a las limitaciones geotécnicas que este condicionante pueda implicar, existen otras limitaciones de actividad por el tipo de morfología que suelen conformar, ya que, o bien se trata de laderas de muy fuerte pendiente en las que cualquier modificación de las mismas implica problemas de estabilidad, o bien se trata de resaltes rocosos de alto valor paisajístico y ecológico.

#### Áreas con Inestabilidad de laderas alta.

Se trata de áreas con una serie de fenómenos y/o procesos naturales que ponen en movimiento masas de terreno o modifican las condiciones de equilibrio de las laderas hasta situaciones críticas de forma que incluso leves alteraciones de tales condiciones inducen a la aparición de importantes modificaciones.

#### **II.12.2.9.3. Áreas Inundables.**

Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones.

Se debe garantizar la libre circulación del agua evitando interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas. En este sentido se deberán tener en cuenta las recomendaciones del Plan Integral de Prevención de Inundaciones para proceder a la regulación de usos en estas zonas. En concreto deberá evitarse la localización en estas zonas de equipamientos colectivos y servicios públicos de interés para la protección civil, la localización de instalaciones y almacenes que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves y la acumulación de residuos tóxicos o peligrosos. Las edificaciones y actividades que se ubiquen en estas zonas deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de la inundación.

El Decreto 449/2013, de 19 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del P.T.S. de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV., señala en el anexo I.E.2, normas específicas sobre protección contra inundaciones, manifestándose entre otras, la existencia de manchas de inundación en el río Oiartzun, en la parte baja del Karrika y del Sarobe o Txalaka.

En los tres cursos de agua las manchas más extensas son de periodo de recurrencia de 10 años, y en ninguna margen, en ningún caso, se superan los 100 m de extensión de la mancha desde el eje del río.

En el caso del Sarobe o Txalaka, la mancha de inundación ocupa únicamente 10 m de terreno a cada lado del eje del río, y en el Karrika no se supera la franja de 75 m de terreno.

En el caso del río Oiartzun, las manchas más extensas, de aproximadamente 75-100 m, coinciden con los meandros del río.

Según la información referida, son zonas de posible protección contra inundaciones los márgenes del Oiartzun que se encuentran en núcleo urbano (más o menos todo el tramo aguas abajo de la confluencia con la regata Matxierreka).

Se señalan también los márgenes de la parte baja de la regata Karrika y la parte baja del Txalaka o Sarobe, una vez que recibe las aguas del Mirandaborda. En este último caso hay que destacar que solo se marca el margen izquierdo del Txalaka, ya que el margen derecho se encuentra encauzado en la actualidad.

#### II.12.2.9.4. Montes de Utilidad Pública.

Según señala la Ley 43/2003 (art. 34), los MUP y Montes Protectores que se correspondan con las condiciones establecidas en los puntos "a", "b", "c" y "d" definidos, deben gestionarse con el fin de lograr la máxima estabilidad de la masa forestal, aplicando métodos silvícolas que persigan prioritariamente el control de la erosión, del peligro de incendio, de los daños por nieve, vendavales, inundaciones y riadas o de otros riesgos para las características protectoras del monte.

#### II.12.2.9.5. Red de corredores ecológicos.

La diversidad faunística del territorio se basa tanto en la existencia de buenas y extensas manchas de vegetación natural como en la posibilidad de comunicación de estas manchas entre sí, de manera que se posibilite el intercambio genético. Esto es un factor a considerar, más teniendo en cuenta que las soluciones generalmente pasan por la reforestación de pasillos intercomunicadores.

Se delimita una ampliación del Corredor ecológico propuesto por Gobierno Vasco, ampliándolo a la cuenca del río Bidasoa así como a los altos que separan esta cuenca de la del río Oiartzun.

#### II.12.2.9.6. Áreas de interés arqueológico y patrimonial.

Comprenden las zonas arqueológicas de Oiartzun integradas en la declaración del Conjunto Monumental de estaciones megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, e incluidas en el Registro de Bienes Calificados (Decreto 137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias estaciones megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y se fija su régimen de protección).  
ESTACIÓN MEGALÍTICA DE OIARTZUN (BOPV 08/07/2003).

De la misma manera se ha incluido el Camino de Santiago y el coto minero de Arditurri.

#### II.12.2.9.7. Áreas de distribución de especies faunísticas.

Se consideran exclusivamente aquellas con plan de gestión aprobado, que son:

ÁREAS DE INTERÉS ESPECIAL: Desmán del pirineo, Visión europeo  
ZONA DE DISTRIBUCIÓN PREFERENTE: Visión europeo

#### II.12.2.9.8. Puntos de interés geológico-geomorfológico.

Corresponden a los puntos localizados en el mapa de las áreas de Interés geológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco, cuya información proviene de los Estudios Geomorfológicos y Analíticos realizados por la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco entre los años 1984 y 1994.

- Área de interés de Aiako Harria.
- Área de interés de las terrazas del río Oiartzun.
- Afloramiento de Keuper tectonizado de Bordaberri.
- Afloramiento del Buntsandstein de Buenavista.

- Arroyos de Bianditz.
- Brecha sedimentaria de Pikoketa.
- Cicatriz de deslizamiento de Portoberri.
- Crestón conglomerático de Gurutze.
- Depresión Donostia-Irun.
- Escurridero de derrubios de Buenavista.
- "Hard-ground" en Trapada.
- Macizo paleozoico de San Narciso Zubeltzu.
- Megaturbidita de Gaintxurizketa.
- Minas de Arditurri.
- Crestón granítico de Aiako Harria.
- Superficie de erosión de Aritxulegi.

#### II.12.2.9.9. Zonas de interés paisajístico

Son zonas de gran belleza plástica, conformadas por unidades de geomorfología abrupta y que en general han conservado sus características botánicas y culturales o presentan una vegetación de alto interés naturalístico.

De forma general son zonas muy vulnerables al ser las que presentan mayor potencialidad de vistas, por lo que cualquier actuación afecta directamente a su calidad.

Son zonas de interés paisajístico:

- Parque Natural de Aiako Harria.
- Embalse de Añarbe y bosque de Añarbe.
- Coto minero de Arditurri.
- Estación Megalítica de Oiartzun.

#### II.12.2.9.10. Zonas periféricas de protección del Parque Natural de Aiako Harria.

Se incorpora en este condicionante superpuesto una franja de terreno de 200 metros alrededor del límite exterior del Parque Natural, siendo su finalidad garantizar una completa protección de los recursos naturales del Parque, evitando los posibles impactos ecológicos y paisajísticos procedentes del exterior.

#### II.12.2.9.11. Zonas de sensibilidad acústica.

En aplicación del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se exigirá como condicionante superpuesto a la ordenación el cumplimiento de los estándares de objetivos de calidad acústica establecidos en la zonificación establecida en dicho decreto.

En el suelo no urbanizable, son de destacar las áreas acústicas de "tipo g" aplicada a los espacios naturales que requieran protección especial. Comprende los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica y que cumplan las determinaciones fijadas en el Decreto 213/2012.

#### II.12.2.9.12. Zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del término municipal de Oiartzun se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Donostia San Sebastián, afectado por las maniobras de las aeronaves, por las condiciones de aterrizaje y despegue de la pista y por la señalización.

En el plano E-2.2 "Condicionantes Superpuestos", se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Donostia San Sebastián que afectan a dicho ámbito.

#### II.12.3. DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (U.A.O.)

Se utiliza el término "capacidad de Acogida" de las Unidades Ambientales de Ordenación como la resistencia de estos fragmentos del Territorio para soportar usos y actividades sin que el medio sufra alteraciones inaceptables con respecto a su valoración potencial.

Con el fin de determinar la capacidad de acogida del territorio de Oiartzun se procede, en primer lugar, a la consideración de las actividades potenciales que podrían darse sobre el suelo municipal, capaces de generar efectos ambientales sobre cada una de las U.A.O. La asignación de usos deberá hacerse por tanto, considerando siempre como determinantes los factores más restrictivos de cada unidad ambiental.

Por tanto, las Unidades Ambientales de Ordenación determinan aptitudes, compatibilidades, e incompatibilidades de uso idénticas en toda la extensión de la unidad ambiental, constituyéndose en una unidad operativa de planificación.

#### II.12.4. DETERMINACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE INSTALACIÓN EN S.N.U.

En este capítulo se recogen tanto usos actuales como usos potenciales en S.N.U. susceptibles de regulación.

Los usos y actividades se engloban dentro de ocho grandes grupos:

- Usos y actividades de carácter conservacionista y regenerador.
- Usos de carácter recreativo turístico.
- Usos de carácter productivo primario agrícola.
- Usos de carácter productivo primario ganadero.
- Usos de carácter productivo primario forestal.
- Usos de carácter edificatorio.
- Usos de carácter industrial.
- Usos de carácter infraestructural y de equipamiento.

#### II.12.4.1. USOS Y ACTIVIDADES DE CARÁCTER CONSERVACIONISTA Y REGENERADOR.

- **Usos encaminados a la protección integral.**

Usos y actividades dirigidos al mantenimiento de las características diferenciales de cada unidad ambiental, sin práctica intervención antrópica o siendo esta de carácter parcial y prioritariamente científico cultural. Estos usos son vocacionales en las áreas susceptibles de recibir una protección especial.

- **Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.**

Labores encaminadas a reconducir una unidad ambiental deteriorada a su situación primigenia o hacia otro estado de equilibrio supuestamente más valioso. Obviamente dependerán en su formulación, del criterio prioritario definitorio de la Unidad Ambiental.

Se incluyen en estas labores las cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas, etc.

- **Actividades Científico – Culturales.**

Se trata de actividades vinculadas al uso del medio para investigación científica, difusión cultural, educación ambiental etc., sin que en ningún caso supongan modificaciones del medio donde se desarrollan.

Las infraestructuras y/equipamientos que en su caso pudiesen derivar del ejercicio de estas actividades se considerarán al margen de la capacidad de acogida de las propias actividades científico-culturales.

- **Tratamientos silvoculturales.**

Actividades encaminadas a la conservación y cuidado de las masas vegetales incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo.

Incluye todas las actividades que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano.

En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas.

Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

Entre estas se incluyen: a) Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal (Labores realizadas sobre el suelo forestal como acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc.; labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc. b) Prácticas de gestión y mejora de la masa forestal (podas, cortas de mejora, inventario de la masa forestal, etc.; c) Prácticas de saca o extracción de productos de la masa forestal (tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.); d) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos); e) Infraestructuras (Vías forestales e instalaciones anexas como barreras y pasos de agua, parques o depósitos de procesado y apilado de madera, instalaciones de vigilancia de incendios, áreas y fajas cortafuegos, cierres y vallas, e instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

Los movimientos de tierras: laboreo, construcción de la red de saca, vías forestales y arrastres incluidos en estos tratamientos, serán restringidos en su máximo posible, limitándose estrictamente a casos de manifiesta necesidad. No se consideran como labores de tratamiento silvocultural las labores de subsolado que se estiman como uso no deseado para las masas forestales de Oiartzun.

Quedan estrictamente limitados los tratamientos fitosanitarios y de fertilización a base de sustancias químicas elaboradas o de biocidas "naturales", a base de bacterias, hongos y otros seres vivos específicos para cada especie a tratar, debido a su afección sobre el buen estado de conservación de los ecosistemas, tanto de la masa tratada como de su entorno inmediato.

Se consideran incluidas en este uso la siembra, plantación y/o gestión de especies arbóreas, autóctonas seleccionadas prioritariamente por criterios ecológicos. Es posible el aprovechamiento económico de estos recursos siempre que se realice de forma ordenada y supeditándose a la conservación de la naturaleza y a la corrección de fenómenos erosivos.

Las labores encaminadas a la mejora de la biodiversidad: fomento de la utilización de especies autóctonas, plantación o siembra de especies del cortejo florístico de la vegetación forestal, mantenimiento de los árboles añosos o madera muerta, y la presencia de claros en grandes superficies forestales, se consideran como prioritarios dentro del conjunto de tratamientos silvoculturales.

Se incluyen y deben fomentar entre estos tratamientos el mantenimiento de los setos vegetales existentes en la actualidad, así como la incentivación de la creación de nuevos a base de vegetación autóctona propia de estos ambientes en lindes, ribazos, zonas de fuerte pendiente o riesgo de erosión, etc.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

En todos los casos la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la Administración competente.

• **Seguimiento y control de poblaciones.**

Actividades de investigación necesarias para el conocimiento de las especies animales y vegetales presentes en el territorio municipal de cara a la gestión de las mismas, con la aplicación de los métodos que garanticen el mantenimiento del equilibrio ecológico de los ecosistemas.

• **Regeneración paisajística.**

Entendiendo por tal el conjunto de prácticas dirigidas bien a la restauración de un espacio afectado por cualquier tipo de impacto pretérito, o bien para evitar la generación de un efecto ambiental negativo nuevo, con el fin de dotar al entorno de mayores características de naturalidad o confort estético.

**II.12.4.2. USOS DE CARÁCTER RECREATIVO TURÍSTICO.**

• **Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.**

Actividad de disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balización de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se incluye en esta categoría el ciclo turismo, considerado como actividad deportiva restringida en su uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

• **Recreo intensivo. Áreas recreativas.**

Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.

Se trata de las denominadas Áreas Recreativas, que pueden constar de pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, etc. Se incluyen asimismo los Parques Rurales definidos como espacios libres por el planeamiento general municipal en suelo no urbanizable.

No se consideran dentro de este uso los campings, campos de golf, ni cualquier otra actividad recreativa que implique la construcción de edificios o grandes instalaciones.

• **Actividades náuticas.**

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el medio acuático de los cauces de Oiartzun.

Se incluyen las propulsadas por medios naturales, quedando exceptuadas explícitamente las que implican tracciones mecánicas y a motor.

• **Actividades cinegéticas y piscícolas.**

Considerada como la práctica de estas actividades dentro de la reglamentación que la regula. No se incluye dentro de esta actividad la pesca subacuática.

Las regulaciones de la práctica de la caza se derivarán de la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, y la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

La protección de las especies en relación con la caza y la pesca continental quedan reguladas mediante artículo 62 del capítulo IV la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio, salvo la Escuela de Caza, inscrita en la zona de tiro. Actualmente tramitándose el Plan Especial correspondiente.

• **Recolección total o parcial de especies catalogadas.**

Recolección manual sistemática de especies animales o vegetales o fragmentos de las mismas con fin científico, o de coleccionismo.

• **Actividades deportivas a motor.**

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el empleo de tracción a motor (motocross, trial, vehículos todo-terreno, 4x4, triciclos y cuatriciclos motorizados, etc.).

En todo caso se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 de 2 de mayo, por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y de Utilidad Pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

#### II.12.4.3. USOS DE CARÁCTER PRODUCTIVO PRIMARIO AGRÍCOLA.

Incluye las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras de la agricultura en general.

En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).

- **Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.**

Entendiendo como tal a la recolección manual de plantas aromáticas, miel, plantas medicinales, hongos y setas.

- **Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.**

Entre las que se consideran las siguientes: Extracción de agua para el riego; mantenimiento de la cubierta vegetal; abonado y fertilización; plantación de árboles frutales, talas y podas; uso de productos fitosanitarios; roturaciones-laboreo permanente u ocasional y drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua (siempre que no se trate de una zona húmeda de relevancia ecológica).

- **Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.**

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

Se entienden como tales las siguientes: Almacenamiento y conservación de útiles y productos; secado, extracción y clasificación de productos agrícolas; obras e instalaciones para agricultura de regadío (incluidas balsas de riego); terrazas: construcción de bancales, siempre que estos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural; playas de recogida de productos agrícolas.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas.

Entre las que se incluyen: Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agrícola.

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

d) Actividades agrícolas de carácter especial.

Se incluyen en esta categoría los invernaderos entendiendo como tales al conjunto de prácticas de cultivo y de preparación de tierras, destinadas a la producción de productos agrícolas, bajo la protección de estructuras de plástico o de cualquier otro material, independientemente de su grado de permanencia en el medio sobre el que se implanta.

Los invernaderos incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas intensivos (hortícolas, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo.

Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Al no necesitar suelo fértil para su desarrollo, los cultivos hidropónicos deberán limitarse a suelos ya alterados: rellenos, solares, cubiertas de edificios, etc., sin que ocupen suelos agrícolas de calidad.

Además se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

Se incluyen también en esta categoría las instalaciones viverísticas de producción forestal, agrícola, plantas ornamentales y flores, consideradas en pequeñas parcelas, y con fines exclusivos de producción de especies con fines de reintroducción de las mismas.

También se incorporan como actividades agrícolas especiales la truficultura o cultivo de la trufa negra usando planta micorrizada; a la Lumbricultura/lombricultura, o cultivo de lombriz roja californiana para aprovechamiento de excedentes y generación de humus de lombriz o vermicompost; y al cultivos de hongos fundamentalmente sobre residuos de agroindustria, industria forestal, papelera, y de la crianza de animales.

• **Agricultura ecológica.**

Entendida como un sistema agrario cuyo objetivo fundamental es la obtención de alimentos de máxima calidad respetando el medio ambiente y conservando la fertilidad de la tierra,

mediante la utilización de los recursos naturales. En esta práctica se excluye el empleo de productos químicos de síntesis para garantizar un desarrollo agrario sostenible.

- **Agroaldeas.**

Se consideran como tales a los “polígonos” de parcelas agrícolas de cultivo intensivo profesional, con dotaciones de servicios comunes a todas las parcelas y generalmente de titularidad y promoción pública.

#### II.12.4.4. USOS DE CARÁCTER PRODUCTIVO PRIMARIO GANADERO.

Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

- **Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.**

Se consideran como tales el manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales: Desbroces, aplicación de fitosanitarios, arado de tierra y siembra de especies pratenses, abonados, recolecciones y siega manual o mecanizada, y ensilados.

El arado de la tierra con fines pascícolas (las que comprenden el pasto del ganado y la recolección del forraje) deben restringirse, lo máximo posible, a los cultivos ya existentes, impidiendo que se roturen superficies no agrarias en la actualidad.

- **Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.**

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas

Se incluyen en las mismas: Establos; salas de ordeño y locales para conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica); cierres y vallados (de acuerdo con la legislación sobre el régimen del suelo); abrevaderos y sus captaciones; comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación); construcciones destinadas a la guarda de apero y maquinaria; instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos). Los abrevaderos, comederos y similares deberán ser instalaciones fácilmente desmontables, sin presencia de elementos constructivos de obra.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos.

Entre las que se encuentran: Queserías y demás productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados; y envasado de la miel y otros productos apícolas.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación ganadera.

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

d) Actividades ganaderas especiales.

Entre las que se incluyen: Colmenares; explotaciones ganaderas alternativas (para la implantación de explotaciones ganaderas alternativas se tendrá en cuenta la normativa que les afecte por estar consideradas como núcleos zoológicos); granjas cinegéticas (la regulación y clasificación de las granjas cinegéticas será la indicada en el Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975); y piscifactorías.

• **Aprovechamiento ganadero de montes.**

Considerado como tal el pasto en libertad de cabañas o ejemplares ganaderos sueltos en superficies abiertas forestales, de matorrales o de herbáceas naturales.

La regulación de esta actividad se apoyará en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos, la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Gipuzkoa, la Ordenanza de pastoreo de los montes públicos de Oiartzun BOG 08-07-2008, y la normativa del Parque Natural de Aiako Harria (PORN y PRUG).

**II.12.4.5. USOS DE CARÁCTER PRODUCTIVO PRIMARIO FORESTAL.**

Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo cuando así lo desaconseje la necesidad de crecimiento de las plantas más jóvenes o la necesidad de regeneración del arbolado) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano.

En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas. Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

La regulación del uso forestal se regirá por la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la administración competente en el ámbito de aplicación del PTS Agroforestal.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

• **Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.**

Se entienden incluidos en esta categoría los usos y actividades siguientes:

Fase de establecimiento de la masa forestal: Labores realizadas sobre el suelo forestal: acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc.; labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc.

Los movimientos de tierras: laboreo, construcción de la red de saca, vías forestales y arrastres incluidos en estos tratamientos, serán restringidos en su máximo posible, limitándose estrictamente a casos de manifiesta necesidad. No se consideran como labores de tratamiento silvocultural las labores de subsolado que se estiman como uso no deseado para las masas forestales de Oiartzun.

Quedan estrictamente limitados los tratamientos fitosanitarios y de fertilización a base de sustancias químicas elaboradas o de biocidas "naturales", a base de bacterias, hongos y otros seres vivos específicos para cada especie a tratar, debido a su afección sobre el buen estado de conservación de los ecosistemas, tanto de la masa tratada como de su entorno inmediato.

Se incluyen y deben fomentar entre estos tratamientos el mantenimiento de los setos vegetales existentes en la actualidad.

• **Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.**

Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal: Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

Infraestructuras: Vías forestales e instalaciones anexas como barreras, pasos de agua, etc.; parques o depósitos de procesado y apilado de madera; instalaciones de vigilancia de incendios; áreas y fajas cortafuegos; puntos de agua; cierres y vallas

Usos auxiliares a la explotaciones: "Casas Forestales", construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con la explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para el personal dedicado al cuidado de estas masas.

Actividades forestales especiales: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

#### II.12.4.6. USOS DE CARÁCTER EDIFICATORIO.

##### • Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.

Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad, incluso formas de poblamiento típicas del País Vasco caracterizadas por un número reducido de construcciones de índole rústica.

Constituyen mayoritariamente los usos necesarios para la expansión de las áreas urbanas que necesariamente deben producirse fuera de éstas y en su continuidad (usos residenciales, de actividades económicas, de equipamientos y de espacios libres de carácter urbano).

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones, ya del planeamiento territorial parcial ya a las correspondientes al planeamiento general municipal.

De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales existentes en el territorio. Se entiende por núcleo rural aquel ámbito que, además de constituir una agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, así se califique por el planeamiento municipal. Este tipo de implantaciones se regulará conforme a las determinaciones de LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, por la que se regula el concepto de núcleos rurales y sus posibilidades de desarrollo.

##### • Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones del planeamiento territorial parcial y/o a las correspondientes al planeamiento general municipal.

##### • Edificaciones de utilidad pública e interés social.

Edificaciones e instalaciones para equipamientos colectivos, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban

obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

Se considerarán las siguientes modalidades:

a) Núcleos zoológicos: Establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al DECRETO 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, y Orden de 16 de enero de 2008, del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, de desarrollo del Decreto de núcleos zoológicos, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.). Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.

b) Equipamientos deportivos: Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (Campos de golf, campos de fútbol u otros deportes similares, pistas y circuitos de trial y todo terreno, campos preparados para deportes de aventuras, etc.).

c) Equipamientos socioculturales: Comprende los equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).

d) Equipamientos recreativos: Comprende los parques de atracciones, parques temáticos y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.

e) Usos terciarios: Comprende Hostelería, Alojamientos turísticos, albergues y camping.

La implantación de usos terciarios se adaptará a la normativa vigente en la materia o normas del mismo rango que las sustituyan.

En el caso de alojamientos turísticos, se circunscribirán a las modalidades permitidas por el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, así como por la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, y la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo.

La implantación de albergues será acorde a lo indicado en el Decreto 406/1994, de 18 de octubre, sobre ordenación de albergues e instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos infantiles y juveniles.

La implantación de camping se circunscribirá a las modalidades permitidas por el Decreto 396/2013 de 30 de julio, sobre ordenación de los camping y otras modalidades de acampada en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

f) Equipamientos sanitarios: Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.

g) Equipamientos religiosos: Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.

h) Equipamientos de servicios públicos: Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades (bomberos, policía, cementerios, mercados, etc.) desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública y que por sus características funcionales pueden ser incompatibles para su implantación en zonas destinadas preferentemente a otros usos.

i) Huertas de Ocio: Se consideran aquí los complejos hortícolas generalmente localizados en el extrarradio de los núcleos urbanos, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana. Su gestión y propiedad puede ser pública o privada.

• **Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.**

Se incluyen las edificaciones constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia del agricultor o ganadero y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

Dicho uso se considera como auxiliar de otros y tan sólo se autorizará cuando así se haya establecido en este documento para el uso principal.

• **Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.**

Se trata de las construcciones de vivienda aislada de nueva planta no vinculadas a explotación agraria. Con carácter general se prohíbe la implantación en nuevas edificaciones, tal y como se determina en las D.O.T., salvo la excepcionalidad dispuesta por la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV en caso de caseríos y edificaciones residenciales que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales.

• **Edificaciones vinculadas al turismo rural.**

Edificaciones permanentes de nueva planta o procedentes de la restauración y/o cambio de uso de edificaciones tradicionales, dedicadas al alojamiento y/o restauración de turismo rural, turismo verde, etc.

La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

En ella se exige la previa certificación del Departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio así como la obligación de mantener la explotación agraria mientras se ejerza la actividad de agroturismo. En dicha normativa se especifican las condiciones que deben cumplir dichos

establecimientos en cuanto a modalidades de alojamiento, número de habitaciones, dimensiones de las mismas, etc.

- **Restauración y recuperación del patrimonio.**

Actividades encaminadas a la conservación, cuidado y restauración del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo. Se considera también como patrimonio arquitectónico los elementos constructivos tradicionales como vallas, muros, cercas, bordas, refugios, cementerios históricos, etc. independientemente de su datación cronológica y su valoración histórica.

#### II.12.4.7. USOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.

- **Industrias agrarias.**

Comprende a la industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Entre ellas destacan: Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación; industrias forestales de primera transformación (aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.); industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o procedentes de restauración cuyo uso exclusivo o asociado es el industrial. Quedan fuera del carácter industrial las actividades artesanales.

- **Actividades extractivas.**

Se entiende como tal el conjunto de prácticas de cualquier tipo destinadas a la extracción, transformación, almacenaje o recolección de minerales, fósiles, arenas, arcillas, gravas, limos o roca compacta, de cualquier volumen o extensión superficial.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o procedentes de restauración con fines de apoyo para las actividades descritas destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

- **Industrias o almacenamientos peligrosos.**

Almacenamiento y tratamiento de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

#### II.12.4.8. USOS DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL Y DE EQUIPAMIENTO.

- **Vías de transporte.**

- a) Nuevos viarios.

Entendiendo como tal al conjunto de obras de comunicación y transporte de nueva construcción (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o temporalidad y de su titularidad). Incluye Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias.

- b) Mejora del viario existente, y nuevos viarios de servicio

Entendiendo como tal al conjunto de labores de restauración del viario existente (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o temporalidad y de su titularidad).

- c) Instalaciones auxiliares de viarios.

Como usos auxiliares de los viarios se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones de funcionalidad señaladas.

- **Caminos rurales.**

Tendrán la consideración de caminos rurales, las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras, de rango superior.

Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, el inventario de caminos públicos de OIartzun, y la Ordenanza de caminos públicos vigente.

- **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.**

Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies como son: Parking de estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas), plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua, centrales productoras de energía eléctrica, plantas de generación de energía a partir de biomasa, estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros<sup>2</sup>, centrales de captación o producción de gas, plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico, y otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

• **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.**

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

• **Líneas aéreas.**

Tendidos aéreos, soportados por postes, torres o similares, destinados a la conducción de electricidad, o telecomunicaciones. Se incluyen las instalaciones asociadas que puedan conllevar.

• **Líneas subterráneas.**

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

• **Parques eólicos.**

Incluye aerogeneradores para producción eléctrica con el fin de verter energía a la red de distribución. En general, se trata de instalaciones de varios megavatios.

Los elementos principales que componen un Parque eólico son los siguientes: aerogeneradores, canalizaciones eléctricas dentro del Parque, subestación eléctrica y la línea eléctrica para su conexión a la red. Además se necesita realizar una pequeña obra civil de cimentación sobre la que se instalan los aerogeneradores.

• **Parques y huertos solares.**

La diferencia entre parque solar y huerta solar depende del tamaño y su carácter industrial o agrario. Un parque solar es una central solar y se refiere a una instalación de gran tamaño, compuesta por varias plantas solares que requieren una sala de control centralizada y transformadores de alta tensión.

Una huerta solar, huerto solar o campo solar es un recinto o espacio en el que pequeñas instalaciones fotovoltaicas de diferentes titulares comparten infraestructuras y servicios, con la intención de producir energía a pequeña escala para venderla a la red eléctrica.

Tradicionalmente el concepto de "Huerta/o solar" tiene su origen en el carácter agrícola porque las instalaciones se localizan sobre suelo no urbanizable de huertas, campos, pastos o viñedos y, metafóricamente pretenden cultivar el sol para producir energía.

Con carácter general, en el caso de ser necesarios, se propiciará su instalación sobre emplazamientos ya alterados o de marcado carácter antrópico (instalaciones industriales, cubiertas de edificios y sitios similares), exceptuando los casos de autoconsumo.

• **Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.**

Nuevas áreas e infraestructuras destinadas al enterramiento humano y/o animal.

• **Escombreras y vertederos de residuos sólidos.**

Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

• **Depósitos.**

Instalaciones permanentes o provisionales destinadas al almacenamiento de productos de cualquier naturaleza y usos diversos. Quedan excluidos los depósitos que puedan contener sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

• **Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces.**

Obras de ingeniería antrópica destinadas a encerrar un cauce o una corriente o darle dirección por él, o modificar el trazado natural de alguno de los ya existentes, sean continuos o esporádicos.

• **Señalización terrestre.**

Señalización de tipo informativo referente al municipio y/o sus servicios, bien de carácter público o privado, a excepción de la vinculada a señalización vial. En ningún caso incluye señalización de carácter publicitario integrada dentro del suelo urbano.

• **Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores.**

Cualquier actividad que suponga un cambio de uso del suelo o la desaparición de la cubierta vegetal (arbustiva, o arbórea), edáfica o geológica, superior a 5 Has.

## II.12.5. VOCACIONALIDAD DEL S.N.U. PARA IMPLANTACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

Una vez consideradas las actividades y usos potenciales que se pueden desarrollar sobre el territorio, es necesario determinar las limitaciones que pueden implicar sobre las Unidades Ambientales de Zonificación Territorial.

Se categorizan así una serie de usos y actividades propiciados, permitidos y prohibidos, diferenciando siempre el uso "per se" y la conveniencia de su desarrollo sobre la unidad ambiental a que se refiera.

### II.12.5.1. USOS Y ACTIVIDADES PROPICIADOS.

Son los usos y actividades acordes con la vocación de la unidad ambiental considerada. Obviamente la filosofía de este documento es propiciar la incentivación de estos usos y la implementación de las medidas que se consideren necesarias para ello.

### II.12.5.2. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS.

Son aquellos que sin ser vocacionales pueden permitirse sobre algunas unidades ambientales de ordenación mediante algún grado de control.

En función de este grado de control se deben establecer usos y actividades permitidos sin limitaciones, usos y actividades permitidos con autorización expresa, usos y actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, usos y actividades reguladas por otras normativas sectoriales, y usos y actividades sujetos a informe ambiental municipal.

a.- Sin limitaciones.

Aun no siendo actividades o usos propiciados, si tienen un carácter de compatibilidad con el medio.

b.- Con autorización expresa.

Sólo son aceptables en ciertas condiciones y sujetos a autorización, licencia o permiso expreso emitidos por el órgano administrativo competente.

c.- Regulados por normativas sectoriales.

Sólo son aceptables siguiendo la regulación que para ello establece la normativa sectorial oportuna.

d.- Sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

Sólo son aceptables en las condiciones que determine un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, bien individualizada, bien simplificada o bien conjunta, según las determinaciones recogidas en la Ley 3/1998 de 27 de Febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, en la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la directiva 2006/123/CE y en el Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.

e.- Sujetos a Informe Ambiental municipal.

Sólo son aceptables según determine el informe ambiental vinculante emitido por el Ayuntamiento de Oiartzun en función de la regulación que de forma específica establece la normativa del presente PGOU. Dado que se trata de una figura nueva, establecida al amparo del presente Plan General, se adjunta en el ANEXO I el contenido mínimo que tendrán los Informes Ambientales Municipales (IAM).

#### II.12.5.3. USOS Y ACTIVIDADES NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS.

Se trata de usos incompatibles con la valoración potencial determinadas áreas de ordenación. En el caso de darse estos usos se producirían unos impactos intolerables sobre los valores ecológicos, culturales, productivos, paisajísticos, o se incentivarían procesos no deseados.

La filosofía de redacción de este PGOU pretende limitar en lo posible estos usos e implementar las medidas que se consideren necesarias para ello.

#### II.12.5.4. USOS Y ACTIVIDADES NO DESEABLES.

El uso no es deseable en la categoría de ordenación, solo sería admisible en el caso de venir avalado por otros instrumentos de ordenación de rango superior: Planes Territoriales Parciales u otros PTS en el ámbito de sus competencias.

En el caso de proyectos que por su naturaleza no se encuentren recogidos en dichos instrumentos será necesario un protocolo similar al de la Evaluación de Impacto Ambiental, salvo en el caso de que dichos proyectos deban ser recogidos y/o conlleven alguna modificación del presente PGOU, en cuyo caso, además de las regulaciones establecidas en la correspondiente EIA, para su aprobación definitiva precisarán de un informe previo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## II.12.6. MATRIZ DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS U.A.O.

Se trata de la última fase de la metodología propuesta para determinar la capacidad de acogida del territorio, donde el criterio que se ha seguido para la determinación de usos y actividades potenciales sobre Unidades Ambientales de Ordenación ha sido el de que a mayor valoración potencial y mejor estado de conservación, menor capacidad de acogida de la U.A.O. para usos y actividades no acordes con la vocación natural del territorio y viceversa.

Se debe establecer por tanto, mediante una matriz de doble entrada, la relación entre el territorio objeto de determinación de la capacidad de acogida (en filas y por Unidades Ambientales de Ordenación), y los usos y actividades potenciales que sobre él pueden desarrollarse (en columnas y por sectores de actividad).

La matriz de capacidad de acogida se convierte en un potente instrumento de gestión ya que permite determinar la limitación o vocacionalidad del medio para soportar la realización de un uso o actividad determinado.

La capacidad de acogida reflejada en la matriz se matiza mediante la consideración de los condicionantes superpuestos, que conllevan un incremento en la limitación de determinados usos o actividades. Obviamente la conjunción de varios condicionantes superpuestos sobre una Unidad Ambiental de Ordenación puede implicar la prohibición para el desarrollo de un determinado uso o actividad.

## II.12.7. DIRECTRICES EN ZONAS CON CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

### II.12.7.1. VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS Y DE CUENCAS SUPERFICIALES.

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 112/2011, de 7 de junio, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.
- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en las Leyes 3/98 y 7/2012, de 29 de octubre.

- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.
- Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
- En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.
- Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

#### II.12.7.2. ÁREAS EROSIONABLES.

- Corresponde a la Administración Forestal la defensa y restauración hidrológica-forestal, la cual se llevará a cabo mediante proyectos y medidas que sean necesarios para la protección y conservación de suelos forestales, corrección de torrentes y fijación de suelos inestables, con el fin de regularizar el régimen de las aguas y contribuir a la defensa de los embalses, vías de comunicación o cualesquiera otros fines análogos. En el trámite de aprobación de dichos proyectos deberá tenerse en cuenta a la Administración hidráulica competente y a los titulares de los montes y terrenos afectados.
- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, para ello se limitarán al máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y los movimientos de tierra y se incentivará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la Administración competente, a través del cual se darán las instrucciones precisas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y las menores pérdidas posibles de este recurso.
- Reforestación de las zonas desarboladas en áreas erosionables, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.
- Se evitarán en la medida de lo posible los usos de Infraestructuras y usos edificatorios, incluidas las construcciones e infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.
- De cara a facilitar la gestión, se realizará la referenciación catastral de las zonas erosionables de titularidad particular y de libre disposición.

- Es conveniente en las zonas con riesgo de erosión llevar a cabo Planes de Gestión, que permitan un tratamiento integral de los usos y establezcan las medidas a tomar en caso de potenciar unos usos en detrimento de otros actualmente existentes.
- Las decisiones que con carácter excepcional supongan una corta ha hecho o un cambio a un uso desarbolado en las Áreas Erosionables, serán tomadas en cada caso concreto por la Administración Forestal competente. Estas decisiones deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.
- Se dará cumplimiento a las siguientes determinaciones vinculantes de las DOT:
  - En las zonas con riesgo de erosión la Administración Forestal competente establecerá los criterios y requisitos exigibles para la realización de cualquier actividad que implique remoción del suelo o alteración de la vegetación, a fin de contar con las garantías técnicas suficientes para asegurar que dicha actividad no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.
  - Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferentemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrícola señaladas en dichos estudios.
  - En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.
  - En toda acción territorial se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas autóctonas.

### II.12.7.3. ÁREAS INUNDABLES.

- En los suelos afectados por la existencia de áreas inundables serán de aplicación las determinaciones del PTS de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. (Decreto 449/2013, de 19 de noviembre).

En general:

- En los núcleos urbanos existentes, y en particular en las zonas incluidas dentro de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y cuando para la protección de personas y bienes sea necesaria la realización de actuaciones estructurales de defensa, el nivel de protección será el establecido, en su caso, por el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad. A falta de esta previsión, y con carácter general, se diseñará el encauzamiento para que el núcleo urbano quede fuera de la nueva zona de flujo preferente y, si fuera posible, fuera de la zona inundable con periodo de retorno de 100 años.
- En cualquier caso, estas defensas contra inundaciones deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico de la masa de agua afectada, dotando del mayor espacio disponible al río y de la mayor naturalidad al lecho del cauce y a sus orillas.
- Entre las medidas de defensa estructurales deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes (puentes, rellenos artificiales, azudes, etc.).

- Tras la aprobación de los Planes de Gestión del Riesgo, todos los informes y resoluciones de autorización deberán ser compatibles con las determinaciones de los mismos. En tanto dichos planes no estén en vigor, tales informes y resoluciones deberán incorporar las cautelas necesarias para garantizar la compatibilidad de las futuras actuaciones a desarrollar.
- Las limitaciones a los usos del suelo en las distintas áreas inundables se tomarán sobre la situación de inundabilidad actual. Si de resultados de actuaciones estructurales de prevención de inundaciones en ámbitos consolidados se produce una disminución del riesgo en ámbitos no urbanizados en la actualidad, se les aplicará la condición que resulte una vez ejecutadas esas obras.
- No resulta admisible llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objetivo de aminorar la inundabilidad de áreas en situación de suelo rural (según artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo). Sólo podrán ser autorizables, con carácter excepcional, pequeñas obras de defensa de viviendas, construcciones o infraestructuras existentes, con la finalidad de preservar su funcionalidad o aminorar su riesgo y con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior.
- En el supuesto de que un cauce definido como Zona de Interés Naturalístico Preferente atraviese un ámbito urbano consolidado sometido a riesgo de inundación, solo se permitirá la ejecución de las actuaciones estructurales que mitiguen o disminuyan dicho riesgo, tomando las oportunas medidas preventivas, correctoras y compensatorias, procurando diseñar estas actuaciones estructurales con el máximo respeto medioambiental.
- Con carácter general, no deberán realizarse garajes y/o sótanos en zonas inundables. En el supuesto de que se cumplan las condiciones para su autorización, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, con respiraderos por encima de la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.

En las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente:

- Como criterio general los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente deberán preservarse de usos urbanísticos intensivos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial.
- Con las implantaciones urbanas preexistentes cuya eliminación se considere urbanísticamente improcedente y/o social o económicamente inasumible se procederá a la realización de todas las actuaciones posibles de protección contra inundaciones viables, bien sea mediante la eliminación de obstáculos hidráulicos, la ampliación de la capacidad de desagüe de los cauces y/o la construcción de las obras de defensa factibles.
- En los casos de tramas urbanas edificadas incluidas dentro de la zona de flujo preferente, se posibilitarán las operaciones de regeneración o renovación urbana,

siempre y cuando las actuaciones no empeoren la inundabilidad de terceros (elevación de la lámina de agua no superior a 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno), ni condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de áreas circundantes y, si es posible, mejoren las condiciones de inundabilidad del entorno.

- Debe procurarse, excepto manifiesta inviabilidad, que el nuevo ámbito quede fuera de la zona de flujo preferente y con la urbanización a cota superior a la de la avenida de 100 años de periodo de retorno y, preferentemente, a la de 500 años. Si se produce tal manifiesta inviabilidad, los usos residenciales se situarán, en todo caso, por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años.
- Los usos permitidos en la zona de flujo preferente deberán adecuarse a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y serán los que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas, y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona, tales como:
  - a. Usos agrícolas: tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
  - b. Uso ganadero no estabulado.
  - c. Usos recreativos, públicos y privados: parques y jardines, campos de golf, pistas deportivas, zonas de descanso, de natación, reservas naturales de caza, cotos de caza o pesca, circuitos de excursionismo o equitación, quedando excluidos los aparcamientos de vehículos complementarios, en su caso, de dichas instalaciones.
  - d. Usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.
  - e. Cruces de infraestructuras de comunicaciones y de canalizaciones subterráneas con soluciones que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce.
- Con carácter general no podrán ser autorizados:
  - a. Nuevos usos habitacionales incluidos las acampadas.
  - b. Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso.
  - c. Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incrementen su vulnerabilidad frente a las avenidas.
  - d. Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean diáfanos, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
  - e. Rellenos de todo tipo, acopios de materiales de cualquier tipo de residuo, máxime cuando ocasionen una reducción significativa de la sección de desagüe, cuando puedan ocasionar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico o puedan flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje, puentes, etc.
  - f. Centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
  - g. Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

- h. Aparcamientos de vehículos con excepción de los superficiales que se dispongan sin alteración de relieve y de su capacidad de desagüe, sin edificación alguna y con la implantación de un sistema de aviso y de retirada de los vehículos en caso de avenida.
- Con carácter excepcional y sin perjuicio de lo que en el momento de su aprobación establezcan los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación, en la Zona de Flujo Preferente se podrán admitir nuevos aprovechamientos urbanísticos en aquellos suelos que, a la entrada en vigor del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, se encuentren en la situación de urbanizado definida por esa misma Ley del Suelo en su artículo 12.3, siempre y cuando se trate de alguno de los siguientes supuestos:
    - a. Solares con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados y/o solares aislados completamente insertos en el interior del suelo urbanizado preexistente.
    - b. Ámbitos urbanos de edificación obsoleta en los que resulte viable afrontar operaciones de reconversión urbana integral, con o sin cambio de uso, con las que se consiga la mejora de las condiciones de inundabilidad, mediante la eliminación de obstáculos hidráulicos, la ampliación del cauce fluvial y/o la optimización general de las condiciones de drenaje de la zona, y con cuya realización se garantice que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno (elevación de la lámina de agua superior a 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno).
  - En cualquiera de los dos casos, solo podrán aplicarse estas excepciones de modo que resulten compatibles con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008) respecto a la zona de flujo preferente, para lo que se deberá garantizar la observancia de los aspectos y las medidas de gestión que contemple la legislación aplicable, de manera que las edificaciones y/o usos que en ellos se dispongan cumplan los siguientes requisitos:
    - Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.
    - Que los usos residenciales de la edificación se sitúen por encima de la cota de inundación correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno.
    - Que se cumplen, en su caso, los criterios y medidas preventivas establecidas en el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación para esa localidad. En su defecto, o en tanto en cuanto no se desarrolle dicho Plan, será condición necesaria la elaboración de un Estudio Hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y que permita definir medidas de seguridad ante el riesgo de inundación. En relación con dichas medidas de seguridad se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas en los epígrafes E.3 y E.4.
    - Que se cumplen las medidas de prevención del riesgo establecidas en aplicación del artículo 15 del RDL 2/2008, de 20 de junio, y del artículo 11.2 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, por las autoridades competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
    - Que exista un plan de protección de personas y bienes, específico para la autorización que se solicita, informado favorablemente por la administración competente en materia de protección civil.

- Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, depuradoras, estaciones eléctricas, granjas y criaderos de animales, etc.
- Que el solicitante de la autorización manifieste expresamente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

En las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente.

- En ámbitos de carácter rural y zonas que actualmente no se encuentran urbanizadas. Como criterio general en estas áreas es recomendable adoptar exclusivamente usos compatibles con su condición natural de inundabilidad.
- Con carácter general en estas zonas no serán admisibles, por tanto, nuevos usos edificatorios y urbanísticos, ni nuevos elementos infraestructurales puntuales e infraestructuras lineales dispuestas de forma paralela al cauce ni la realización de actuaciones de modificación de la morfología del terreno (encauzamientos, rellenos, etc.) con objeto de posibilitarlos, salvo que se trate de suelos con clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable anterior al presente Plan o de nuevos desarrollos urbanísticos de carácter territorial programados en el correspondiente PTP.
- En su caso, los nuevos desarrollos edificatorios urbanísticos que se realicen en estas zonas deberán cumplir los siguientes requisitos generales:
  - Para los desarrollos edificatorios urbanísticos en la zona inundación de 100 años de periodo de retorno, fuera de la zona de flujo preferente, se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación. En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.
  - Como criterio general, las nuevas edificaciones deberán realizarse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
  - Si en estas áreas inundables y fuera de la zona de flujo preferente se autorizan nuevos desarrollos urbanísticos que implican la afluencia concentrada de personas se podrá exigir la existencia y aprobación de un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y la constitución de seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.
- En las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente, como criterio general, se tratarán de conservar los edificios y los usos urbanísticos preexistentes, adoptando medidas correctoras que permitan actuar sobre el riesgo de inundación. Se realizarán estudios hidráulicos en los tramos fluviales más significativos, evaluando las diferentes alternativas de actuaciones integradas y progresivas basadas en la posible eliminación o disminución de los efectos producidos por obstáculos hidráulicos, las posibles ampliaciones de las secciones de drenaje de los cauces, las opciones de disposición de obras de defensa a lo largo de las márgenes o, en último caso, la gestión del traslado de la edificación a zonas más seguras.

- En estas zonas se evitará también el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en las que debe asegurar su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones, evaluando, en su caso, la viabilidad del traslado de las existentes si no resultará posible resolver, con la adopción de medidas correctoras, la eliminación o mejora de su actual exposición al riesgo de inundación.
- En estas zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada y se cumplan las restantes determinaciones generales ya enumeradas

En las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno:

- En estas zonas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad aunque, sobre todo en las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente o en las que, en su caso, determine el correspondiente PTP, se podrán posibilitar nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructuras lineales (comunicaciones, infraestructuras puntuales, etc...) bajo los siguientes condicionantes:
- Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles y/o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, áreas de acampada, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.
- No obstante, con carácter excepcional, se podrán permitir cuando se sitúen por encima de la cota de la lámina de agua correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y se asegure su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones.
- Para el resto de aprovechamientos se podrá permitir el desarrollo urbanístico y/o la ejecución de infraestructuras de comunicación u otras infraestructuras, debiendo situarse a cota no inundable para la avenida de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada, en cuyo caso se podrán adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo. La finalidad de dichas medidas correctoras será la minimización de los daños a las personas y bienes y la anulación de la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.
- Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se podrá exigir un estudio hidráulico y ambiental detallado que defina y justifique medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación así como las mejoras introducidas para la disminución de daños o la anulación de la vulnerabilidad.
- En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

#### II.12.7.4. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

- Los montes declarados de utilidad pública se inscriben en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, registro público de carácter administrativo cuya gestión se realiza a nivel foral. Estos MUP se incluyen entre los montes de dominio público o demaniales<sup>14</sup>, para los que la Ley 43/2003<sup>15</sup> (arts. 14 y 15) establece:
  - Régimen jurídico: “los montes del dominio público forestal son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos a tributo alguno que grave su titularidad”.
  - Régimen de usos: “(...) la Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, la requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la Comunidad Autónoma”. También se señala que la concesión de aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal en los montes catalogados “requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la Comunidad Autónoma”.
- En cuanto a los montes privados catalogados (montes protectores), éstos se gestionan por su titular, de forma ajustada al correspondiente instrumento de gestión o planificación forestal y supervisada por el órgano forestal de la Comunidad Autónoma (art. 23.3.,L43/2003)<sup>16</sup>.
- Los Montes de Utilidad Pública y montes protectores de la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentran regulados por la citada Ley 43/2003 de Montes y por las Normas Forales de cada Territorio Histórico:
  - Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.
- En los M.U.P. y montes protectores la admisibilidad inicial de los usos se registrará por la Categoría de Ordenación que le corresponda, pero cualquier afectación requiere - conforme establecen las Normas Forales y la Ley de Montes- un informe vinculante de la Administración Forestal.
- Los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores integran Catálogos en constante estado de revisión y renovación. Cualquier cambio en estos catálogos que suponga una modificación en la delimitación de los M.U.P. y montes protectores (corrección de límites, inclusión o exclusión de montes) será automáticamente incorporado por el P.T.S. Agroforestal, sin necesidad de promover una modificación del mismo.
- Los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores conforman un mosaico territorial de carácter forestal, pero en el que también se inscriben superficies dedicadas a otros usos.
- Por otro lado, la Ley de Montes 43/2003 incorpora los Planes de Ordenación de Recursos Forestales (PORF) como instrumento de desarrollo de la misma. Estos PORF

<sup>14</sup> Incluyen los M.U.P., los montes comunales pertenecientes a las Entidades Locales cuyo aprovechamiento corresponda al común de los vecinos y aquellos otros montes que sin reunir las características anteriores hayan sido afectados a un uso o servicio público (artículo 12.1., L43/2003).

<sup>15</sup> Modificada en parte por la Ley10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

<sup>16</sup> Disposición que no ha sido derogada por la Ley 10/2006.

se incorporarán, en el momento de su aprobación y con carácter vinculante, al PTS Agroforestal, y su contenido será obligatorio y ejecutivo en las materias de dicha Ley respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales.

#### II.12.7.5. RED DE CORREDORES ECOLÓGICOS.

- Se necesitará autorización del Departamento competente en materia forestal, para cualquier actuación sobre la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos que pueda suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.
- Se procurará salvaguardar los corredores ecológicos de acciones urbanizadoras y edificatorias que alteren significativamente su estado actual y características físico biológicas, así como de nuevas infraestructuras de tipo lineal, incluidos los caminos rurales y pistas. Dichas actuaciones serán sometidas a los diferentes procedimientos de evaluación de impacto ambiental según la normativa vigente en la materia; para esta evaluación los corredores serán considerados como Zonas Ambientalmente sensibles, a efectos de aplicación de la Ley 3/98 de Protección del Medio Ambiente. Se establecerán en la fase de proyecto las actuaciones en la nueva infraestructura que garanticen su permeabilidad para la fauna vertebrada.
- Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contaminación acústica, de las aguas, etc. que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.
- Se propiciará en los corredores ecológicos el uso de Mejora Ambiental y en general, aquellos que conlleven una tendencia positiva en la progresión ecológica del medio.
- Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más nemoral posible.
- En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinegético por otros más permeables.
- Se procurará que las labores silvícolas en estas zonas se realicen fuera de la época de celo y cría de los grandes mamíferos, de determinadas aves y, de manera particular, de las especies animales catalogadas como amenazadas en el País Vasco.
- En aquellos corredores ecológicos actualmente afectados por barreras infraestructurales, se realizará un estudio que diagnostique la prioridad y formas de actuación, de cara a mejorar la permeabilidad de los mismos.

#### II.12.7.6. ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO Y/O CULTURAL.

Incluye los condicionantes superpuestos de las áreas de interés arqueológico y patrimonial, Puntos de Interés Geológico-Geomorfológico y Áreas de Distribución de especies faunísticas.

- Sólo con carácter excepcional y motivos justificados se realizarán actuaciones que supongan intervenciones drásticas sobre los elementos definidos anteriormente. Estas decisiones, autorizadas en cada caso concreto por la Administración competente, deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.
- La nueva implantación de usos que supongan una ocupación irreversible de suelo únicamente se considera compatible con el objetivo de estas áreas tras la oportuna evaluación de los efectos e implicaciones medioambientales a través de la aplicación de los procedimientos reglamentarios de evaluación de impacto ambiental y se justifique adecuadamente por razones imperiosas de utilidad pública e interés social de primer orden. A tal efecto, todas las áreas afectadas por el Condicionante Superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico y/o Cultural tendrán la consideración de Zonas Ambientalmente Sensibles, a los efectos de lo establecido en la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Asimismo, a los espacios Natura 2000 les será de aplicación el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- En el caso de hábitats no arbolados e incluidos en la Directiva 92/43/CEE, se procurará el mantenimiento, tanto cualitativo como cuantitativo, de los usos y actividades tradicionales que han dado lugar a la excepcionalidad de las zonas incluidas en la Red Natura 2000. Se realizará un seguimiento de estas comunidades vegetales, así como del efecto del uso ganadero sobre ellas.
- Se mantendrán las masas arboladas actualmente presentes, caracterizadas por la presencia en grandes extensiones de bosque autóctono. El tratamiento de dichas masas se realizará por medio de cortas por bosquetes, entresacas o aclareo sucesivo, según el método más adecuado para conseguir la regeneración de la especie en cuestión. Se estudiará la posibilidad de crear líneas de financiación específica para los trabajos silvícolas de cuidado de masas naturales incluidas en estas zonas.
- La apertura de vías de saca y pistas forestales en la zona de interés naturalístico y/o cultural será especialmente cuidadosa con el medio, examinándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa autorización de la Administración Competente.
- Únicamente se construirán nuevas áreas recreativas en las cercanías de caminos o vías de comunicación ya existentes, siempre y cuando se encuentren planificadas desde un Plan Especial, Plan Rector de Uso y Gestión u otros y/o se justifiquen necesarias para el desarrollo rural o potenciación del entorno en cuestión.

#### II.12.7.7. ZONAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

- Se procurará salvaguardar las zonas con paisaje poco alterado de nuevas infraestructuras, teniéndose en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.
- En estas zonas se acatarán especialmente los criterios paisajísticos generales para los usos, expuestos en el Anexo VI del PTS Agroforestal.

- De acuerdo con lo establecido por las DOT, debe exigirse a toda obra o actuación que rompa el actual modelado del paisaje que acometa el estudio paisajístico correspondiente para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecute las actuaciones de restauración paisajística correspondientes. Así, toda obra nueva de infraestructura de transporte deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística. La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante, tales como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de RTV, etc. deberá tener en cuenta su impacto paisajístico.

La Administración debe hacer un seguimiento continuo de aquellas actuaciones que resultan más impactantes para el paisaje.

- Las áreas definidas como Zonas con Paisaje Poco Alterado se recomienda que sean consideradas como Zonas Ambientalmente Sensibles a los efectos de la aplicación de la Ley 3/98 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

#### II.12.7.8. ZONAS PERIFÉRICAS DE PROTECCIÓN DEL PARQUE NATURAL DE AIAKO HARRIA.

- En el P.G.O.U. se regula que en la zona periférica de protección, toda actuación que pueda impedir o dificultar la consecución de los objetivos que motivan la declaración de Aiako Harria como Parque Natural así como los establecidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), deberá ser autorizada por el órgano responsable de la gestión.

#### II.12.7.9. ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

- En el P.G.O.U. se propone que en los espacios naturales delimitados, deberá existir una condición que aconseje su protección por la existencia de zonas de cría de la fauna o por la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

#### II.12.7.10. ZONAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

- En este P.G.O.U. se ha dispuesto, de acuerdo con la legislación aplicable, que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en su actual redacción.

## **II.13. OTRAS CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **II.13.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. OTRO TIPO DE PROPUESTAS.**

Las propuestas de ordenación estructural y pormenorizada de este Plan responden, entre otras, a las premisas que se exponen a continuación:

A.- De conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo (fundamentalmente en los artículos 53 y 56) y en el art. 5.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, las propuestas de ordenación urbanística del P.G.O.U. se integran en dos niveles de ordenación, denominados respectivamente ordenación estructural y ordenación pormenorizada, cuya diferenciación responde a dos razones diversas al tiempo que complementarias.

Por un lado, los propios criterios generales establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Por otro, la adaptación de esos criterios a la situación y problemática urbanística de OIartzun, con la consiguiente identificación de la estructura urbana de este municipio y de los parámetros que la conforman en atención a su realidad concreta.

A los efectos de posibilitar una exposición sistematizada y clara de todas ellas, las propuestas de ordenación propiamente dichas se diferencian de otras de naturaleza y alcance diversos, que están centradas en otra serie de materias y cuestiones. Se exponen a continuación tres simples muestras de ese último tipo de propuestas.

En primer lugar, los denominados y citados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, cuyo origen es, en muchos casos, extra urbanístico, y que tienen una mayor o menor incidencia en la propia determinación de la ordenación.

En segundo lugar, las previsiones reguladoras del régimen de ejecución de dicha ordenación urbanística (delimitación de ámbitos de ejecución; determinación de sistemas de ejecución; coeficientes de ponderación; etc.).

En tercer lugar, el conjunto de medidas de preservación del patrimonio urbanístico incluidas tanto en este Plan General como en el Catálogo o cualquier otro instrumento que se promueva con ese fin.

En consonancia con ello, las propuestas contenidas en este Plan, y en concreto en los documentos "4.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos de Intervención Urbanística (A.I.U.)" y "3. Planos" del mismo, se exponen y sistematizan en atención a la consideración conjunta de su naturaleza y rango normativo y la materia específica en la que inciden.

B.- Complementariamente, la determinación de las previsiones reguladoras del régimen de zonificación urbanística, tanto global como pormenorizada, se adecúa, entre otros, a los criterios siguientes:

- a) El suelo ya urbanizado y el que va a resultar de la urbanización proyectada constituye el único y exclusivo parámetro de identificación y referencia tanto de las zonas urbanísticas globales como de las subzonas urbanísticas pormenorizadas, sin extender dicha técnica o mecanismo a posibles capas superpuestas ubicadas tanto sobre como bajo rasante.

De esa manera, las citadas zonas y subzonas se delimitan e identifican a partir de la exclusiva consideración de la superficie del referido suelo.

- b) El régimen urbanístico (artículo 19 del DOC “4.1.”) de las citadas zonas globales y subzonas pormenorizadas se fija en condiciones que, de forma clara y expresa, posibilitan la autorización y/o existencia de situaciones como las que se exponen a continuación, así como otras de naturaleza similar:

- \* Previsión de usos dotacionales públicos en zonas globales residenciales (A) y subzonas pormenorizadas asimismo residenciales (art. “19 A” y plano “E-5”) tanto sobre como bajo rasante, en la medida y con el alcance con el que aquéllos sean compatibles con éstas. Sin descartar otras soluciones, dicha previsión ha de entenderse normalmente asociada a la ordenación en esas zonas y subzonas de una mayor o menor cantidad de edificabilidad destinada a dotaciones públicas.
- \* Usos dotacionales públicos en zonas globales destinadas a actividades económicas (B) y subzonas o categorías pormenorizadas (1ª, 2ª 3ª, 4ª según tipo de actividad) de esa misma naturaleza, tanto sobre cómo bajo rasante, en la medida y con el alcance con el que aquéllos sean compatibles con éstas. También en este caso y sin descartar otras soluciones, dicha previsión ha de entenderse normalmente asociada a la ordenación en esas zonas y subzonas de una mayor o menor cantidad de edificabilidad destinada a dotaciones públicas.
- \* Sin perjuicio de que, preferentemente, en las zonas globales dotacionales (zonas de tipología E, F, G, H) y en las subzonas pormenorizadas también dotacionales de carácter público los usos autorizados deban implantarse en régimen de titularidad pública, se contempla y autoriza asimismo que, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, dichos usos puedan implantarse, tanto sobre cómo bajo rasante, en régimen de titularidad privada, y/o que en esas zonas y subzonas pueda preverse la implantación y ejecución de edificabilidad urbanística (lucrativa). En todo caso, el régimen de titularidad de dichas zonas y subzonas, así como de la edificabilidad y de los usos de las mismas, ha de ser predominantemente público.
- \* Sin perjuicio de que, preferentemente, en las zonas globales dotacionales (E, F, G, H) y en las subzonas pormenorizadas también dotacionales de carácter privado los usos autorizados deban implantarse en régimen de titularidad privada, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, se contempla y autoriza asimismo que, excepcionalmente y siempre que se justifique su necesidad, dichos usos puedan implantarse, tanto sobre cómo bajo rasante, en régimen de titularidad pública, y/o que en esas zonas y subzonas pueda preverse la implantación y ejecución de edificabilidad física no lucrativa. En todo caso, el régimen de titularidad de

dichas zonas y subzonas, así como de la edificabilidad y de los usos de las mismas, ha de ser predominantemente privado.

- \* Con carácter general, se autoriza la implantación de usos de comunicaciones (en las modalidades de circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada, ferroviaria, así como de aparcamiento) bajo la rasante de las distintas zonas globales y subzonas pormenorizadas reguladas, en la medida en que se justifique su compatibilidad con los usos característicos y/o autorizados en cada una de éstas.

- c) La implantación en zonas globales y subzonas pormenorizadas de carácter público de usos en régimen de titularidad privada se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente, procediéndose, en su caso, a la desafectación de las partes de aquéllas vinculadas a estos usos. A este respecto han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 18 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

De igual manera, la implantación de usos de titularidad pública en zonas globales y subzonas pormenorizadas de carácter privado ha de adecuarse a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

- C.- Con carácter general, el trazado de las actuales redes actuales ferroviarias de Euskotren y ADIF (E).

En cuanto a la Red de Alta Velocidad y su trazado se ha de estar a lo que resulte de las propuestas y decisiones que plantee y adopte en cada caso la Administración competente en materia ferroviaria.

Todo eso sin perjuicio de la necesaria y directa intervención del Ayuntamiento en los correspondientes procesos de toma de decisiones en aras a lograr, con carácter general, la adecuada integración de esas redes en el modelo Territorial planteado para OIartzun.

- D.- Las propuestas de determinación del trazado de las redes del sistema general de transportes y comunicaciones (E) en cualesquiera de sus modalidades, así como de delimitación de las correspondientes zonas globales asociadas a las mismas, no tienen un carácter definitivo y cerrado, sino abierto. En concreto, en todos aquellos supuestos en los que se deba proceder a su formulación, dichos trazado y zonas podrán ser reajustados por el planeamiento pormenorizado.

Con respecto al nuevo trazado de la red ferroviaria, se considera la totalidad del corredor de reserva definido en el PTS de la Red Ferroviaria del País Vasco<sup>17</sup>, si bien al cuantificar su superficie únicamente se considera una teórica zona con los terrenos efectivamente vinculados al dominio público de uso ferroviario.

A ese respecto se ha de considerar que las previsiones incluidas en este Plan en dichas materias tienen un carácter más conceptual (asociado a la idea de que una determinada red y/o conexión debe ser ordenada y ejecutada, sin perjuicio de que el trazado preciso de la misma sea uno u otro) que físico o de trazado preciso.

<sup>17</sup> Decreto 41/2001, de 27 de febrero, BOPV nº 69 del 09/04/2001 y modificación del art. 19, D34/2005, de 22 de febrero, BOPV nº 66 del 08/04/2005.

## II.13.2. LA EDIFICABILIDAD.

### II.13.2.1. LA EDIFICABILIDAD EN SUS DISTINTAS ACEPCIONES, EN EL CONTEXTO DE LA DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La regulación de la edificabilidad asociada a los distintos desarrollos urbanísticos tanto consolidados como proyectados constituye una de las tareas de este Plan General, que se acomete a partir de, entre otras, las siguientes premisas conceptuales y terminológicas establecidas tanto en la Ley 2/2006 de 30 de junio como en el posterior decreto 123/2012 de 3 de julio, entre otros.

#### A.- Edificabilidad física.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre rasante como bajo rasante.

#### B.- Edificabilidad urbanística.

En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas existentes y nuevas.

En este P.G.O.U. se ha especificado que tipo de superficies construidas no tiene dicho carácter. (Véase el art. 20 del documento 4.1. "Normativa urbanística general").

#### C.- Modos de determinación de la edificabilidad física o bruta.

El P.G.O.U. asigna la edificabilidad física a las parcelas edificables o ámbitos urbanísticos recurriendo diversos modos. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- \* De manera directa y expresa, mediante la determinación de su cuantía total (edificabilidad física) o de su cuantía sobre rasante para la que se establece también un criterio de determinación en el artículo 20 del citado documento 4.1., dejando al planeamiento de desarrollo la facultad de asignar la edificabilidad bajo rasante.
- \* De manera indirecta, recurriendo para ello bien a la forma de la edificación preexistente o proyectada, resultante a su vez de, básicamente, sus alineaciones, su altura y el número de plantas de la misma, bien a la dimensión/anchura de los espacios públicos a los que den frente, bien a otro tipo de parámetros como pueden ser la ocupación en planta de la edificación, sumadas a la altura y número de plantas de la misma, etc.

#### D.- Edificabilidad previamente materializada.

Se entenderá por tal la edificabilidad urbanística atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación no hallándose, además, incurso en estado ruinoso.
- b) Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

E.- Edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística.

Es la edificabilidad urbanística prevista para un ámbito de ordenación o de gestión, en la ordenación urbanística precedente.

F.- Rango normativo.

En lo referente al rango normativo de las previsiones reguladoras de la edificabilidad cabe destacar, entre otras, estas tres cuestiones:

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística estructural, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "53.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad urbanística total asignada con carácter general a las zonas globales de carácter lucrativo, y de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación estructural.

También tiene ese carácter estructural, la edificabilidad urbanística prevista en zonas globalmente destinadas a usos dotacionales públicos, si bien con, en su caso y excepcionalmente, presencia de una determinada y limitada cuantía de aquélla.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística pormenorizada, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "56.1.e" de la citada Ley, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad urbanística asignada a cada una de las parcelas lucrativas, de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación pormenorizada.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados tanto en la red de sistemas generales como locales tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada, con independencia del documento en el que se defina la misma.

Se trata, en concreto, de la edificabilidad carente de naturaleza urbanística-lucrativa asignada tanto a zonas globales como a parcelas pormenorizadas de carácter no lucrativo y de naturaleza jurídica pública.

### II.13.2.2. LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA. EL DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS A ESE RESPECTO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

#### A.- Criterios generales.

Con carácter general, los desarrollos planteados en áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, así como en sectores de suelo urbanizable se han de adecuar a los criterios o límites reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima establecidos en la legislación vigente.

En concreto, se ha de estar a ese respecto a lo dispuesto en, entre otros, el artículo 77 y la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en el art. 3.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En atención a lo establecido en esas disposiciones, los criterios generales de elaboración de este Plan y de determinación de sus propuestas son que los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en los referidos suelos se adecuan a los criterios reguladores de las citadas edificabilidad mínima y máxima de conformidad con, entre otras, las pautas que se exponen a continuación:

- \* El ámbito territorial de referencia a los efectos de la cumplimentación de las referidas edificabilidades máxima y mínima se entiende conformado por:
    - Los ámbitos/subámbitos urbanísticos delimitados en este Plan, clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, en los que se plantean los referidos desarrollos y en los que se delimita una única zona global de carácter lucrativo, bien residencial, bien de actividades económicas.
- A esos efectos, dichos ámbitos/subámbitos se consideran como *“áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial”* (art. 77 de la citada Ley).
- Cada una de las zonas globales de tipología diversa y de carácter lucrativo diferenciadas en un mismo ámbito/subámbito urbanístico delimitado en este Plan, clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, en las que se plantean los referidos desarrollos.

A esos efectos, cada una de esas zonas globales se considera como equivalente a las *“áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial”* (art. 77 de la citada Ley).

El hecho de que los parámetros reguladores de las citadas edificabilidades máxima y mínima respondan a criterios sustancialmente diversos en, por un lado, desarrollos residenciales y, por otro, desarrollos

de actividades económicas, justifica la consideración, en esos casos, de la correspondiente zona global como ámbito territorial de referencia al constituir la misma el exponente espacial básico, al tiempo que diferenciador, de los desarrollos de una y otra naturaleza.

- Los ámbitos y/o subámbitos urbanísticos delimitados en este Plan, clasificados y categorizados como suelo urbanizable sectorizado, en los que se plantean los referidos desarrollos y en los que se delimita una única zona global de carácter lucrativo, bien residencial, bien de actividades económicas.

Dichos ámbitos y subámbitos se consideran como sectores, a los efectos establecidos en el artículo 77 de la citada Ley.

- \* A su vez, el suelo de referencia a los efectos de la cumplimentación de las referidas edificabilidades máxima y mínima se entenderá conformado por la totalidad de los referidos ámbitos y/o subámbitos, con la sola excepción de los destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio.

En consonancia con ese criterio, los suelos destinados a, en su caso, dotaciones privadas de la citada red de sistemas generales serán considerados como tal suelo de referencia a dichos efectos.

- B.- La edificabilidad máxima en los desarrollos predominantemente residenciales. Justificación de los criterios establecidos en la legislación vigente.

Con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en este Plan se adecúan a los criterios reguladores de esa edificabilidad establecidos en dicha legislación, sin que resulte necesaria la realización de apunte o comentario específico alguno a los efectos de su justificación.

- C.- La edificabilidad mínima en los desarrollos predominantemente residenciales. Justificación de los criterios establecidos en la legislación vigente.

- D.- El dimensionamiento mínimo de los nuevos desarrollos de actividades económicas.

Los desarrollos planteados se adecúan al criterio expuesto a ese respecto en el artículo "77.5" de la referida Ley y al del art. 3.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. Eso sí, la determinación del porcentaje de ocupación por la edificación de la superficie total del correspondiente ámbito responde a, entre otros, los siguientes criterios:

- \* Se toman en consideración los parámetros de ocupación en planta de la edificación tanto sobre cómo bajo rasante.
- \* No se considera como superficie a computar a ese respecto la asociada a dotaciones de la red de sistemas generales del municipio integrados en, en su caso, el ámbito de referencia.

### II.13.3. LOS ÁMBITOS DE REFERENCIA A LOS EFECTOS DE LA ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

El planeamiento urbanístico (P.G.O.U. y planes de desarrollo) ha de ordenar la correspondiente red dotacional de sistemas locales, ajustándose a ese respecto a los criterios y estándares establecidos tanto en la propia Ley 2/2006 del suelo como en el Decreto 123/2012 de 3 de julio, que la desarrolla.

En este momento, en el marco definido por las previsiones establecidas al respecto, se propone la cumplimentación de ese mandato de conformidad con, entre otros, los criterios generales siguientes:

- A.- Se considera que los citados estándares son de aplicación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.
- B.- El ámbito territorial de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelo urbano no consolidado se corresponde con el conjunto de los terrenos urbanos integrados, bien en los A.I.U del barrio en el que se planteen dichos desarrollos, en las subáreas delimitadas o en el conjunto donde expresamente se menciona.

Se considera a ese respecto que la totalidad de los terrenos urbanos integrados en alguno de los ámbitos señalados constituye el referente territorial tanto para la ordenación como para la ejecución de la red dotacional de sistemas locales. En otras palabras, que esa red dotacional da y/o dará servicio a dicho ámbito territorial, y que los beneficios que se deriven de la misma han de extenderse a ese ámbito.

Este criterio general se complementa y matiza en distintos extremos como los siguientes:

- \* En principio, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.
  - \* Alternativa y justificadamente, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado. En tal sentido se delimita en este P.G.O.U. un ámbito territorial con terrenos propios municipales al objeto de concentrar las dotaciones cuando se trate de superficies de reducidas dimensiones.
  - \* Las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes cargas de urbanización por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes, han de tener asimismo esa misma proyección y/o extensión territorial.
- C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin es, en principio, el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.
  - D.- Con independencia de su adaptación (integral o matizada) a esos mismos criterios, la materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación merece una particular atención.

Así, se propone su cumplimentación de conformidad con, entre otras, las tres pautas siguientes. Por un lado, considerar que los desarrollos objeto de referencia a los efectos de la cumplimentación de ese estándar son los nuevos desarrollos planteados tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Por otro, entender que esa vegetación puede materializarse/plantarse tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos, si bien se estima preferente su incidencia en los últimos.

Por último, tratándose de terrenos públicos, considerar que la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) tal y como se establece en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

#### **II.13.4. CRITERIOS GENERALES REGULADORES DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, se propone considerar que la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

- A.- A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.
- B.- A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre cómo bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en el P.G.O.U., en el planeamiento pormenorizado o en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas, formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

Ese es/será el supuesto de las viviendas que, en su caso, se autoricen en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, siempre que las mismas se deban vincular al correspondiente régimen de protección.

## II.13.5. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS PLANTAS DE EDIFICACIÓN UBICADAS EN EDIFICACIONES PREEXISTENTES EN LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL “RESIDENCIAL CASCOS TRADICIONALES” Y “RESIDENCIAL INTENSIVO”, NO ACORDES CON LOS PARÁMETROS GENERALES REGULADORES DEL NÚMERO DE PLANTAS Y DE LA ALTURA DE LAS MISMAS.

En previsión de la existencia de edificaciones residenciales preexistentes de tipología diversa y parcialmente consolidadas, que disponen de un número de plantas o de una altura de edificación superior al resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en el planeamiento que este P.G.O.U. asume (Planes especiales de Rehabilitación, etc.) o debido a la ordenación establecida en este Plan, se propone que la determinación del régimen urbanístico de las plantas de esas edificaciones no acordes con las citadas previsiones generales se efectúe de conformidad con los siguientes criterios:

### A.- Criterios generales.

En la medida en que dichas plantas no respondan a las características y a los condicionantes mencionados en el siguiente apartado B:

- \* Serán consideradas como plantas de edificación consolidadas “transitoriamente” en tanto en cuanto no se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a su reforma integral.
- \* Se autorizará su destino a los usos autorizados en plantas de edificación y/o locales asimilables a los mismos, siempre que cumplan las condiciones de calidad, habitabilidad, dimensionamiento, etc. fijados para esos usos.
- \* Se autorizará la ejecución de las obras que resulten necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas.
- \* Las licencias municipales que se concedan bien para la realización de obras bien para la implantación de usos se otorgarán en condiciones que impliquen el expreso reconocimiento de que dichas plantas de edificación y/o locales deberán ser eliminados/derribados en el supuesto de acometerse bien la sustitución de la edificación, bien su reforma integral, sin que en ese contexto pueda ni deba tomarse en consideración el incremento del valor patrimonial de los mismos que pudiera haber resultado de las obras y actuaciones ejecutadas.

En todo caso, los criterios anteriores serán de aplicación, con carácter general, en plantas emplazadas en edificaciones construidas en su momento previa obtención de la correspondiente licencia municipal de obras y/o legalizadas con posterioridad.

### B.- Criterios alternativos.

Los criterios expuestos en el anterior apartado A no son de aplicación, entre otros, en los siguientes supuestos:

- \* Las edificaciones y/o plantas de las mismas que el planeamiento urbanístico vigente sujete al régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo “101.3.a)” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- \* Las edificaciones y/o plantas de las mismas afectadas por expedientes de disciplina urbanística relacionados, en concreto, con la o las correspondientes licencias municipales de construcción de aquéllas, siempre que mediante esos expedientes se cuestione su existencia.

Complementariamente, aquellos criterios generales se entenderán de aplicación en esos supuestos en la medida en que, como resultado del correspondiente expediente disciplinario, se acuerde la legalización y/o mantenimiento de las citadas edificaciones y/o plantas de las mismas.

### **II.13.6. INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO DE LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA LA CONEXIÓN DE LOS ÁMBITOS, ETC. AFECTADOS POR EL MISMO, TANTO CON EL ENTORNO INMEDIATO COMO CON LA TRAMA URBANA.**

Con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades debidamente justificadas, serán considerados como objetivos propios y expuestos del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General los asociados a la determinación de las medidas necesarias para garantizar, en cada caso, la conexión de los ámbitos y/o subámbitos afectados con, en términos generales, el resto de la trama urbana, y, más en concreto, su entorno inmediato, mediante transporte público y medios de movilidad no motorizados.

Para ello, dicho planeamiento pormenorizado deberá determinar las soluciones concretas que, en cada supuesto, se estimen adecuadas, incluidas las asociadas a la ordenación de las redes necesarias.

El conjunto de las medidas planteadas con ese fin deberá ser justificado tanto desde la propia lógica interna del ámbito/subámbito afectado y de su ordenación, como desde su conexión con el "exterior" y su integración en las redes generales de esa naturaleza.

### **II.13.7. LA CALIFICACIÓN GLOBAL DE LA NUEVA RED FERROVIARIA A SU PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OIARTZUN.**

De conformidad con lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el corredor de la nueva red ferroviaria reflejado en ese Plan, debe ser calificado como sistema general de comunicaciones de uso ferroviario.

Dicha propuesta se incorpora a este Plan General de conformidad con los cuatro parámetros complementarios que se exponen a continuación.

En primer lugar, a los efectos de la determinación del trazado preciso y definitivo de la citada red ferroviaria se estará a lo que resulte de, por un lado, el citado P.T.S., incluidas sus modificaciones, y, por otro, los proyectos específicos que se promuevan para su desarrollo y ejecución. En consonancia con ello, se ha de entender a todos los efectos que el trazado definitivo de esa red, reconocido e incorporado a este Plan General, es y será el resultante de aquellos otros Planes y proyectos.

En segundo lugar, el citado trazado tiene y tendrá, a los efectos de su calificación global, la condición de sistema general ferroviario. En consonancia con ello, se ha de entender a todos los efectos que el trazado preciso resultante de los citados Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos tendrá en el contexto de este Plan General la condición propia de una zona global de tipología. "E. Sistema general ferroviario".

En tercer lugar, la zona global de tipología "E. Sistema general ferroviario" que, asociada a dicha nueva red ferroviaria, se refleja en este Plan General no es sino una aproximación al referido trazado preciso y definitivo de la misma. En consonancia con ello, la delimitación de esa zona global grafiada en este Plan ha de entenderse reajustada de forma expresa y directa en la medida y con el alcance que resulte de los referidos Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos finales.

En cuarto lugar, la zona global de tipología "E. Sistema general ferroviario" que, asociada a la mencionada nueva red ferroviaria, se refleja gráficamente en el Plan General constata la dificultad de la consideración y armonización conjunta, entre otras, a la consolidación de realidades urbanas, la mayor parte de ellas de carácter predominantemente industrial, preexistentes en el entorno afectado y colindantes con la referida nueva red ferroviaria (Ugaldetxo, Lintzirin...)

En todo caso, los terrenos vinculados a esas realidades han de entenderse afectados por las previsiones de trazado, desarrollo y ejecución de la referida nueva red ferroviaria en la medida y con el alcance resultantes de las propuestas precisas y definitivas establecidas para la misma en los antes mencionados Plan Territorial Sectorial Ferroviario y proyectos específicos finales.

En consonancia con ello, la zonificación global y pormenorizada reflejada en este Plan General para aquellas realidades urbanas ha de entenderse expresa y directamente modificada en la medida y con el alcance resultante de dichos Plan Territorial Sectorial y proyectos específicos finales

### **II.13.8. LOS ESPACIOS QUE HAN DE SER OBJETO DE REHABILITACIÓN Y/O REQUALIFICACIÓN (ZONAS DEGRADADAS).**

La realidad de distintos entornos y espacios de la trama urbana justifica su identificación y consideración como zonas degradadas, en la medida en que están necesitados de obras de rehabilitación, requalificación y/o ejecución de dotaciones públicas tanto locales como generales susceptibles de ser ejecutadas mediante, entre otros, recursos integrados en el patrimonio público de suelo, de conformidad con lo establecido a ese respecto, entre otros, en el artículo 115 b) de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A los correspondientes efectos, incluso las actuaciones de ejecución, mejora, rehabilitación y/o reurbanización de las dotaciones públicas, de carácter aparentemente puntual, han de ser consideradas como actuaciones insertadas y justificadas en el marco de la consecución del objetivo de requalificación general de los correspondientes barrios de Oiartzun y/o de las consiguientes partes de los mismos.

En este momento y sin perjuicio de su complementación y/o reajuste bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien en el

correspondiente Plan Especial, se plantea la consideración como tales zonas degradadas y/o entornos y espacios que han de ser objeto de recalificación urbana, de los siguientes:

- A. Conjunto formado en el ámbito de Ugaldetxo, subámbitos: “UGA-6 Industrialdea”, “UGA-7 Talaia”, “UGA-8 Aranguren”, “UGA-9 CC.Mamut M.Z.”, “UGA-10 Ugaldetxo Poligonoa” y “UGA-11 Zerradi”.
- B. Conjunto formado en el ámbito de Lintzirin, subámbito: “LIN-1 Lintzirin”.

Las actuaciones de regeneración y rehabilitación de esos conjuntos territoriales han de entenderse asociadas a, entre otros extremos, la consecución y materialización de objetivos relacionados con, en términos generales, la regeneración y reforma de dichos conjuntos urbanos, y, más en concreto, la reurbanización y recalificación de los espacios públicos y sistemas relacionales existentes en los mismos: márgenes del río, obtención espacios públicos, ordenación aparcamientos, trazado de bidegorri, formación de aceras, arbolado, etc.

## **II.14. LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **II.14.1. OBJETIVOS DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS Y RELACIÓN DE LOS MISMOS.**

La ordenación urbanística resultante del planeamiento general y del de desarrollo, se complementa con la expresa consideración de distintas realidades y elementos cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación en las debidas condiciones, bien para su recuperación y/o mejora.

El conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de esas realidades y elementos se identifica con la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

La relación de los condicionantes superpuestos que se diferencian en este Plan se identifican desde los siguientes aspectos:

- Hidrológicos e hidrogeológicos.
- Geomorfológicos y/o geotécnicos.
- Valor naturalístico o paisajístico.
- Montes de utilidad pública.
- Culturales y patrimoniales.
- Salud (ruido).
- Seguridad (servidumbres aéreas).

Las características, contenido y alcance de todos esos condicionantes se exponen en el documento “.2 Informe de sostenibilidad ambiental” de este mismo Plan General. Con carácter general, nos remitimos a ese respecto a lo expuesto en dicho documento.

La normativa que se establece en este P.G.O.U. para los condicionantes superpuestos diferencia los siguientes siete tipos de suelo:

- Vulnerabilidad de Acuíferos y de cuencas superficiales.
- Áreas Erosionables.
- Áreas inundables.
- Montes de Utilidad Pública.
- Red de corredores ecológicos.
- Áreas de interés naturalístico y/o cultural.
- Zonas de interés paisajístico.
- Suelos afectados por la zona periférica de protección del Parque Natural de Aiako Harria.
- Suelos afectados por áreas de sensibilidad acústica
- Suelos afectados por servidumbres aeronáuticas.

Las características de dichos suelos, además de en el informe de sostenibilidad ambiental, se expresan en el artículo 90 del documento 4.1. de "Normativa urbanística general" indicándose además en este artículo las afecciones que corresponde a cada tipo de suelo.

## II.14.2. CORRESPONDENCIA Y MODALIDAD DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Los condicionantes superpuestos de este Plan, así como su descripción y características se delimitan en el plano "E.2.2. Condicionantes Superpuestos" del Documento "3 Planos" y en el Documento "4.1. Normativa Urbanística General".

Considerados desde otras perspectivas, se trata de un conjunto de condicionantes de naturaleza diversa, en atención a su valor normativo u orientativo.

Así, los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes y de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por condicionantes que tengan ese origen serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

Por su parte, los condicionantes superpuestos con origen en el planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en cada caso para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluida en este Plan General serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos.

## II.15 CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO.

La preservación de los bienes y elementos de interés cultural, y la determinación de las medidas adecuadas para la consecución de ese fin constituye otro de los objetivos expresos de este Plan General.

En atención a su diversa naturaleza, se diferencian las distintas modalidades de bienes y elementos que se exponen a continuación, que se sujetan a los criterios generales de tratamiento de ellos que asimismo se indican:

- \* Espacios y elementos de interés histórico-artístico-arquitectónico.  
Su relación es la expuesta en el documento “4.4. Catálogo” de este Plan General.  
  
Los criterios de tratamiento de los mismos son los establecidos en ese mismo documento.
- \* Espacios y elementos de interés arqueológico.  
  
Su relación es la expuesta en, entre otros, el documento “2 Informe de sostenibilidad ambiental”, así como en el documento “4.4. Catálogo”.  
  
Los criterios de tratamiento de los mismos son los expuestos tanto en esos mismos documentos, como en el “4.1 Normas Urbanísticas Generales”, también de este Plan.
- \* Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos (Ibargain, Arizmendi....)  
  
Su relación es la expuesta en, entre otros, el documento “2 Informe de sostenibilidad ambiental”.  
  
Los criterios de tratamiento de los mismos son los expuestos tanto en ese mismo documento, como en el “4.1 Normas Urbanísticas Generales”, también de este Plan.

## II.16. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

También uno de los objetivos de este P.G.O.U. es el de dar respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materia de vivienda, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, movilidad, transporte, calles y carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, los medios urbano y natural considerados en su integridad, etc. pero siempre desde las bases de inicio de la consideración del medio físico en la definición del modelo.

La razonada y equilibrada consecución de complejos objetivos como esos requiere la racionalización de las propuestas a plantear con ese fin desde diversas y

complementarias perspectivas como las siguientes: su propia necesidad, considerada desde todos los extremos (cuantitativos, cualitativos, etc.); sus afecciones en el territorio, preservando y justificando su destino a, en cada caso, usos y fines adecuados; sus afecciones en el medio natural (suelo, flora, fauna, agua, atmósfera, etc.), y, dentro de él, en particular, en los ámbitos y elementos de singular valor e interés; su determinación en condiciones que no hipotequen los derechos y las necesidades de las generaciones futuras; etc.

En definitiva, todas esas propuestas han de estar debidamente justificadas desde la perspectiva de su adecuación a la idea y al objetivo del desarrollo sostenible, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Además, en esa misma línea, de conformidad con lo establecido en, por un lado, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto 211/2012 de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y, por otro, la Ley de 28 de abril de 2006, este Plan General ha sido objeto de la correspondiente evaluación ambiental.

De acuerdo con lo expuesto en las diversas fases del proceso de elaboración de este P.G.O.U., esos criterios han estado directa y expresamente presentes tanto en su elaboración como en la determinación de las propuestas contenidas en ellos. Lo mismo puede decirse de este proyecto y de sus propuestas.

En ese sentido, esas propuestas han sido objeto del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en el Avance de este Plan, que en este momento se complementa en los términos y con el alcance expuestos en el documento “2 Informe de sostenibilidad ambiental” de este mismo Plan.

En resumen, la consecución de ese tipo de objetivos se materializa en, entre otros, cuatro tipos de medidas diversas.

Con las previsiones de integración de los terrenos no urbanizables en las correspondientes zonas globales de carácter rural, incluidos los parques o áreas recreativas rurales.

Con las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística mencionadas, entre otros, en el apartado II.14 y en los documentos “2 Informe de sostenibilidad ambiental” y “4.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

Con las propuestas de esa naturaleza incluidas en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

Y, finalmente, con las previsiones de esa naturaleza reguladas en las Ordenanzas de urbanización y edificación, promovidas en este Plan General. (DOC “4.3.”) y en aquellas que el Ayuntamiento de Oiartzun estime oportuno establecer en su desarrollo.

## II.17. PROPUESTAS PLANTEADAS EN LOS BARRIOS O NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES DE OIARTZUN.

### II.17.1. RELACIÓN DE BARRIOS.

De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores de este mismo documento, el conjunto del término municipal se integra en un total de ocho barrios de carácter eminentemente residencial.

En el cuadro que se incluye a continuación se expone la relación de esos barrios. En ese mismo cuadro se integran, asimismo, datos referidos tanto a la superficie total de cada uno de ellos, como a la de los correspondientes terrenos según forme parte del medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) resultante de las propuestas de este Plan General.

Cuadro nº 7. NÚCLEOS URBANOS RESIDENCIALES DE OIARTZUN

RELACION DE NÚCLEOS URBANOS		Superficies <sup>2</sup> (s)		
		SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	TOTAL
1	ELIZALDE	483.352	62.490	545.842
2	ALTZIBAR <sup>18</sup>	73.636	21.891	95.527
3	ITURRIOTZ	78.832	0	78.832
4	UGALDETXO	184.133	0	184.133
5	ARRAGUA	177.012	66.632	243.644
6	GURUTZE	33.617	0	33.617
7	ERGOIEN	77.528	0	77.528
8	KARRIKA	27.256	0	27.256
<b>Total Barrios</b>		1.135.366	151.013	1.286.379

### II.17.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Estas se realizan conjuntamente desde un punto de vista gráfico y escrito en los planos "X1 Calificación Pormenorizada. Estructura Urbana", "X2 Calificación Pormenorizada. Zonificación Condiciones de Edificación" y "X3 Infraestructuras de la Red Dotacional de Sistemas Locales" de cada barrio del Documento "3 Planos" y en el Documento "4.2. Normativa Urbanística Particular" de este Plan.

<sup>18</sup> Se excluye el ámbito de ALT-1 de 37.950 m<sup>2</sup>

## II.18. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. REGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

En atención a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se propone la clasificación de los terrenos del municipio, con la consiguiente integración de los mismos en las distintas clases de suelo, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación; además, estos criterios se complementan con otros reguladores del régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable sectorizado. En concreto:

### II.18.1. SUELO URBANO.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos del municipio que reúnen las condiciones establecidas en la citada Ley a los efectos de su consideración como tal clase de suelo.

Dichos terrenos son, concretamente, los reflejados, entre otros, en el plano "E-4. Clasificación del suelo. Ámbitos de Ordenación Urbanística" del documento "3. Planos" de este Plan General. Su superficie total<sup>19</sup> es de 2.886.651 m<sup>2</sup>(s). Esta superficie asciende a un 4,90 % del total del término municipal.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en esa misma Ley, dentro de esa clase de suelo se han de diferenciar las dos categorías siguientes:

#### A.- Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que según el apartado "3a" del artículo 11 de la Ley del 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se encuentran en alguna de las situaciones que se exponen a continuación:

- a) Terrenos urbanizados y edificados que el planeamiento urbanístico (el propio P.G.O.U. o el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo) consolida en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso y en el supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones existentes, posibles reajustes a la baja en cuanto a la edificabilidad urbanística autorizada.
- b) Terrenos edificables y no edificados, que reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, siempre que los mismos no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- c) Terrenos edificables y no edificados que, siempre que no reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y no tengan la condición de solares, requieran la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado para la adquisición de la condición de solar. En concreto, de

<sup>19</sup> Medición donde no se incluye ALT-1 de 37.950 m<sup>2</sup>

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

- d) Terrenos que, conforme al planeamiento urbanístico, no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, y ya están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización. Este es, por ejemplo, el supuesto de los espacios libres urbanos, y también del viario urbano, existente y consolidado.
- e) Terrenos que no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

En otras palabras, se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, pero no así las que justificarían su categorización como suelo urbano no consolidado bien por carencia o insuficiencia de urbanización<sup>20</sup> consolidada, bien por incremento de edificabilidad ponderada.

Los terrenos que cumplen esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y categoría de suelo a partir de ese mismo momento.

Cuestión distinta es la identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos, a realizar de conformidad con los criterios que se apuntan a continuación.

Así, se plantea que dicha identificación pueda ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en el contexto de la ejecución de la ordenación, al procederse a la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en ese planeamiento (tanto el Plan General como el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo), y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Los reajustes que, en su caso y en relación con las propuestas de integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado contenidas en el planeamiento urbanístico, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo “53.1.h” de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

<sup>20</sup> Los servicios urbanísticos que determinan que un suelo puede ser clasificado como suelo urbano consolidado son los señalados en el art. 1 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

En el plano "E-4" se delimitan los ámbitos de suelo urbano consolidado. Su superficie es de 2.531.773 m<sup>2</sup> que supone el 4,26% de la superficie del T.M. de Oiartzun.

B.- Suelo urbano no consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos a ese respecto en la referida Ley (apartado "3b" del artículo 11 de la Ley del Suelo y Urbanismo. Dentro de ella se diferencian los motivos de su no consolidación de la manera siguiente:

- a) El suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada. Se incluyen los terrenos que, además de cumplir las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano y los requisitos establecidos en el apartado "3.b.1" del citado artículo "11", a los efectos de la ejecución de la ordenación prevista en ellos se integran en ámbitos de actuación integrada, o se adscriben a los mismos. Tienen esa condición los terrenos clasificados y categorizados de esa manera y de forma expresa y gráfica en este P.G.O.U y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.
- b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. Se incluyen los terrenos que cumplen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, así como los requisitos establecidos en el apartado "3.b.2" del artículo "11". Complementariamente, a los efectos de la integración de unos determinados terrenos en esta clase de suelo se han considerado los siguientes criterios de intervención:
  - \* Toda previsión urbanística que conlleve el incremento de la edificabilidad ponderada en terrenos que no reúnan las condiciones necesarias para incluirlos en una actuación integrada.
  - \* El incremento de la edificabilidad ponderada puede producirse tanto bajo rasante como sobre rasante. Así, se entenderá que se produce el mismo siempre que se prevea un incremento del número de sótanos.
  - \* A su vez, en el supuesto de cambio de uso, se estará a lo que resulte de la aplicación de los coeficientes de ponderación de los correspondientes usos.

La asociación de un cambio de uso a una posible consideración de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada requiere, a su vez, alguna otra consideración añadida. Así, ese cambio de uso puede vincularse, como mínimo, a dos situaciones diversas.

Una de ellas está vinculada a un cambio de la calificación urbanística de la parcela. Este es, por ejemplo, el supuesto de una parcela que sea objeto de una recalificación urbanística, sustituyéndose su anterior destino a un determinado uso por otro de mayor valor lucrativo. La clasificación y categorización de ese supuesto del modo indicado no plantea mayores dudas.

La otra situación está asociada no a cambios de calificación urbanística, sino a cambios de uso que el planeamiento autoriza dentro de una misma tipología de

parcela urbanística. Este viene a ser el supuesto de, por ejemplo, la parcela residencial en la que, sin cambio de calificación se autoriza la construcción de un hotel o la de la planta de una edificación residencial en la que se habilitan oficinas porque también éstas se autorizan, además de las viviendas.

En esos casos, se plantea la consideración de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad siempre que, entre otros extremos y en el contexto de la referida Ley, la habilitación de los usos concretos que se pretendan implantar deba complementarse con la ordenación de dotaciones públicas de mayor alcance y dimensionamiento que las consideradas en el planeamiento correspondiente. Frente a ello, en consonancia con lo indicado, se propone la consideración como suelo urbano consolidado de los terrenos en los que el planeamiento autoriza la construcción y habilitación de viviendas en las edificaciones y/o plantas de la misma, aun cuando no estén materializadas, siempre que las mismas hayan sido computadas en el citado planeamiento a los efectos de la determinación y ordenación de las dotaciones públicas de la trama urbana y/o de la correspondiente parte de la misma.

En línea con lo antes comentado en relación con el suelo urbano consolidado, los terrenos que cumplan esas condiciones en el momento de la aprobación, bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, han de ser considerados oficial y normativamente incluidos en la citada clase y categoría de suelo a partir de ese mismo momento.

Cuestión distinta o, mejor dicho, complementaria, es la identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos, a realizar de conformidad con los criterios que se apuntan a continuación.

Así, dicha identificación podrá ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación, al procederse a la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en dicho planeamiento (tanto el propio Plan General como el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo) y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Los reajustes que, en su caso y en relación con las propuestas de integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado contenidas en el planeamiento urbanístico, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, han de entenderse acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano no consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

En el plano "E-4". se delimita el suelo urbano no consolidado. Su superficie es de 354.878 m<sup>2</sup> que supone el 0,64% de la superficie total de T.M. de Oiartzun.

## II.18.2. SUELO URBANIZABLE.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanos planteados en el P.G.O.U. que no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano, incluida la relacionada con el hecho de no estar integrados ni ser integrables en la trama urbana existente.

Su delimitación se adecua a los criterios que se exponen a continuación, algunos de ellos establecidos en el artículo 14 de la referida Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006: proporcionalidad de los desarrollos residenciales con las necesidades asociadas a la población estimada; respuesta a las demandas estimadas en otras materias como las actividades económicas y las dotaciones públicas; capacidad de acogida del municipio; cumplimiento de las previsiones planteadas en los instrumentos de ordenación del territorio; etc.

Todos ellos se integran además en la categoría específica de suelo urbanizable sectorizado. Se incluyen en esta clase y categoría de suelo dos tipos de terrenos diferenciados.

Por un lado, los afectados por desarrollos urbanos en proceso de ejecución y/o transformación previstos en el marco de las NN.SS. de 2007 (ALT-4 Olalde y LAN-3) incluidas las modificaciones del mismo (UGA-1) y el planeamiento, que aunque promovido totalmente en su desarrollo, no reúne en este momento las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano: Arragua (ARR-1B).

Por otro, los restantes terrenos clasificados de esa manera, afectados por nuevos desarrollos urbanísticos cuya ejecución o proceso de desarrollo no ha sido aún iniciado. Elizalde Hegoaldea (ELI-6A).

En este P.G.O.U. se incluyen en esta clase y categoría de suelo los ámbitos urbanizables destinados a desarrollos urbanísticos de carácter lucrativo (residenciales, actividades económicas).

La superficie total de los terrenos que en este Plan se clasifican como suelo urbanizable es de 234.490 m<sup>2</sup>(s). Dicha superficie asciende a un 0,39 % del total del término municipal. Esos terrenos son, concretamente, los reflejados en, entre otros, el plano "E-4. Clasificación del suelo y Ámbitos de Ordenación Urbanísticos" del documento "3. Planos" de este Plan General.

## II.18.3. SUELO NO URBANIZABLE.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del municipio identificados de esa manera en el plano "E-4. Clasificación del suelo y Ámbitos de Ordenación Urbanística" así como de los planos "E-2.1.Categorías de Ordenación del Suelo No Urbanizable" y "E-2.2. Condicionantes Superpuestos" del documento "3. Planos" de este Plan General.

Su superficie total<sup>21</sup> es de 5.633,55 Has que supone el 94,69% del total del término municipal (5.949,46 Has).

<sup>21</sup> Siguiendo los mismos criterios anteriores tampoco se ha contabilizado la superficie de ALT-1, que viene a suponer el 0,02% del término municipal.

#### II.18.4. RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS URBANOS Y URBANIZABLES. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN. EL ALCANCE DE AQUÉLLOS Y DE ÉSTAS.

A los efectos de la determinación tanto de los derechos y deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización se ha de estar a lo establecido en la legislación vigente, así como en este mismo Plan General y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. Su materialización y/o cumplimiento se ha de adecuar a, entre otros, los criterios generales establecidos en el documento “4.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

En ese contexto, una serie de cuestiones de orden diverso requieren una mínima consideración. En concreto la diferenciación de, por un lado, el estatus correspondiente a la propiedad del suelo, con sus consiguientes derechos y deberes y, por otro, las actuaciones de transformación urbanística, a las que también se asocian los correspondientes deberes.

En esas circunstancias, sin perjuicio de las consiguientes salvedades, cuestiones que tradicionalmente se han considerado como parte del contenido del derecho de propiedad se han desgajado de éste y se consideran como parte del contenido propio de las citadas actuaciones de transformación urbanística. Así sucede, por ejemplo, con deberes urbanísticos como los siguientes: cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas; entrega al Ayuntamiento del porcentaje de edificabilidad urbanística correspondiente al mismo en concepto de cesión legal; abono y, en su caso ejecución, de las cargas de urbanización; etc.

Eso supone una importante alteración de los criterios reguladores del régimen de propiedad del suelo establecidos en la legislación urbanística precedente, insertados en nuestra sistemática urbanística, cuando menos desde la promulgación de la Ley de Suelo de 1956.

Esa alteración afecta incluso al régimen de propiedad regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, (artículo 18 y siguientes) que, sin perjuicio de diversas salvedades, responde al esquema tradicional de integrar en el contenido propio del derecho de propiedad derechos y deberes que, ahora y en atención a las razones expuestas, han de considerarse disociados del mismo y asociados a las actuaciones de transformación Urbanística.

Dicha alteración tiene una particular incidencia en el régimen de propiedad de los suelos urbanos no consolidados por carencia y/o insuficiencia de urbanización, así como en el de los suelos urbanizables.

En atención a ese tipo de circunstancias, se estima razonable considerar los referidos derechos y deberes urbanísticos como propios y/o asociados a los correspondientes desarrollos de esa naturaleza, con independencia de que, además, tengan la condición de derechos y deberes bien de los propietarios de los terrenos afectados, bien de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística.

En consonancia con lo ya indicado, se ha de considerar que tanto los deberes urbanísticos como las cargas de urbanización serán, en cada caso, los previstos y/o resultantes en el conjunto del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en ese mismo apartado, con independencia de la continuidad o discontinuidad espacial de los terrenos afectados.

En ese mismo sentido, también han de ser considerados como deberes y cargas de los citados desarrollos urbanísticos el cumplimiento de las medidas de tratamiento, preservación, etc. de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan en los correspondientes ámbitos afectados por dichos desarrollos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes de dichos desarrollos en esos condicionantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en los que deban materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.

Así, siempre que los desarrollos urbanos planteados conlleven la eliminación y/o reducción de, por ejemplo, áreas de vegetación de interés, procede considerar la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias planteadas para esos casos como carga de urbanización vinculada a los correspondientes desarrollos urbanísticos.

Algo similar cabe indicar en cuanto a la ejecución de medidas generales diversas de las asociadas a las propias edificaciones que, en su caso, se consideren adecuadas para eliminar y/o minimizar la contaminación acústica (colocación de pantallas anti ruido, etc.), a los efectos de la cumplimentación de los consiguientes criterios de calidad de esa naturaleza.

Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad son los establecidos en las disposiciones legales vigentes.

En ese contexto y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se ha de entender que la red de sistemas generales prevista en este Plan General incluye las dotaciones públicas de esa naturaleza vinculadas a las parcelas residenciales ordenadas en el mismo, cuando menos con el alcance y la cuantía equivalentes al número de viviendas consideradas y/o previstas en este Plan a los efectos del cumplimiento de estándares dotacionales generales. Precisamente por eso, en el marco conformado por ese número de viviendas se han de entender cumplidos los deberes de esa naturaleza propios de los indicados propietarios, incluidos los relacionados con la ordenación de los espacios libres generales.

Tratándose de otros tipo de deberes (en materia de dotaciones locales, vegetación, etc.) se estará a lo establecido tanto en dichas disposiciones legales como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan General (documento "4.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ocasiones, una serie de tareas de abono y, en su caso, ejecución de determinadas obras y actuaciones previstas en terrenos clasificados de diversas maneras, incluso como suelo no urbanizable, pueden ser consideradas como deberes y cargas asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en suelos urbanos y urbanizables.

Además, en un marco como ese, pudiera darse el caso de que desarrollos urbanísticos previstos en terrenos clasificados de manera diversa (urbanos y urbanizables) deban contribuir al abono y, en su caso, ejecución de unas mismas obras y cargas de urbanización, con independencia de la clasificación de los terrenos afectados por las mismas (pudieran estar clasificados, incluso, como suelo no urbanizable), en la medida en que éstas estén al servicio de aquéllos.

Ese tipo de cuestiones podrían tener, en su caso, focos de referencia singulares, al tiempo que diversos: viario e infraestructuras de servicios urbanos fundamentalmente.

A ese respecto y a modo de mero ejemplo, cabría plantear los siguientes: la cumplimentación del objetivo de soterramiento de determinadas líneas eléctricas puede dar lugar a situaciones complejas y singulares tanto en lo referente a la determinación del ámbito afectado (que podría extenderse más allá del que es objeto de un desarrollo urbano específico) como a la identificación de los titulares de derechos urbanísticos que debieran, en su caso, hacer frente a una carga como ésta; algo similar podría suceder también en materia de abastecimiento de agua y de habilitación de las infraestructuras que con ese fin se estimen necesarias; etc.

La justificación y fundamentación legal de ese tipo de planteamientos se encontraría en previsiones establecidas en, entre otros, el artículo 147 de la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Así, en el apartado “1.b” de ese artículo se regula de forma expresa la repercusión a una determinada unidad de ejecución y en la proporción que corresponda de obras de saneamiento, incluyendo desde colectores generales y parciales hasta estaciones depuradoras.

También cabe citar en esa misma línea las previsiones del apartado “1.h”, que contemplan la consideración como tales cargas de obras de infraestructura y servicio exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias bien para la adecuada conexión de sus redes particulares a las redes generales, bien para el propio mantenimiento de la funcionalidad de esas redes.

## II.18.5. OTRAS CUESTIONES.

Las decisiones que se adopten tanto en las anteriores materias como en otras deberán adaptarse a las condiciones y circunstancias específicas de cada caso, incluido su particular historial urbanístico.

Cabe adelantar, por ejemplo, que entre los terrenos y ámbitos que este Plan General clasifica como suelo urbanizable hay situaciones diversas. Algunos de esos terrenos están en un más o menos avanzado proceso de ejecución y cuentan con los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización aprobados, sin que su realidad material permita su clasificación como suelo urbano. Este Plan consolida esas situaciones en sus actuales condiciones, incluso en lo referente a los derechos y deberes de los propietarios. La clasificación de otros terrenos como suelo urbanizable es consecuencia directa de las propuestas del Plan. En esos casos, los derechos y deberes de los propietarios son los establecidos en la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Algo similar cabe indicar en cuanto a terrenos que se clasifican como suelo urbano. A los efectos de su categorización como consolidado o no consolidado debe tenerse en cuenta su particular historial urbanístico. Así, son objeto de consideración y tratamiento diferenciado ámbitos como Ugaldetxo, Altzibar, Ergoien en los que este Plan prevé nuevos desarrollos urbanísticos.

## II.19. CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### II.9.1. INTRODUCCIÓN.

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

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha ejecución es/será el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y/o materializadas en fases diferenciadas como las asociadas a la formulación de distintos documentos (este Plan General; el planeamiento consolidado por el mismo; el planeamiento a promover en su desarrollo; el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los supuestos en los que resulte necesario; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación), a la ejecución material tanto de las obras de urbanización como de las de edificación, etc.

Se exponen a continuación las propuestas generales que a ese respecto y de conformidad con los criterios establecidos en legislación urbanística vigente se plantean en este Plan, así como los criterios a los que responden las mismas, con la consiguiente identificación de su escala estructural o pormenorizada.

### II.19.2. PREVISIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA CON EL RANGO PROPIO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

- A.- La secuencia y la estrategia de ejecución de los desarrollos planteados, con la atención centrada en los que deben ser objeto de actuaciones integradas.

Su objetivo fundamental es el de determinar los criterios de programación temporal, económica, urbanística, etc. de los procesos de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, con particular atención, a ese respecto, tanto a las que deban ser objeto de actuaciones integradas como a las dotaciones públicas (en infraestructuras viarias, y de movilidad de servicios urbanos y equipamientos, etc.) de carácter estructural proyectadas.

Con carácter general y sin perjuicio de alguna salvedad, no se acomete la delimitación precisa y oficial, con el citado rango, de los ámbitos de actuación integrada, sino que, en su caso, se apuntan los criterios para su consiguiente delimitación con el rango propio de la ordenación pormenorizada, simultáneamente a la determinación de ésta en cada supuesto.

De igual manera, también se fijan, en su caso y siempre que se ha estimado conveniente su determinación, los criterios para la posterior delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

Además, las previsiones anteriores se complementan en ocasiones con la determinación de los criterios reguladores del orden de prioridades de la referida ejecución, y de los requisitos condicionadores de la misma.

- B.- La secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluidas las pautas para, en su caso, su posterior adscripción o inclusión en los correspondientes ámbitos de ejecución, tanto a los efectos de su programación como de la obtención de los terrenos afectados y de la ejecución y abono de las obras.

Tampoco se acomete en este apartado la determinación precisa de las previsiones de esa naturaleza, sino que se apuntan los criterios generales conforme a los cuales se han de fijar las propuestas de adscripción o inclusión de esos terrenos y obras en los citados ámbitos de ejecución, simultáneamente a la definición de la ordenación pormenorizada, con el rango propio de ésta.

- C.- Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los supuestos en los que se prevé su formulación.

### II.19.3. PREVISIONES DE EJECUCIÓN CON EL RANGO PROPIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En todos aquellos casos en los que este mismo Plan define la ordenación pormenorizada de los correspondientes suelos, la misma se complementa con la determinación, básicamente y entre otras, de las previsiones de ejecución siguientes:

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

Esa previsión se complementa, en su caso y siempre que se estime adecuado, con la fijación de los correspondientes criterios para la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución.

Complementariamente, también con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, se remite la delimitación de aquellos ámbitos a dicho planeamiento.

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

Se sujetan a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

La identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

- C.- La identificación conceptual de los ámbitos de ejecución integrados por terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, sujetos a actuaciones aisladas.

Se han de sujetar a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística se integran en la citada clase y categoría de suelo, y son objeto de obras sujetas a esa modalidad de actuación.

También se ha de entender que la identificación gráfica precisa y definitiva de dichos ámbitos es/será la determinada bien en el propio planeamiento bien en el proceso de ejecución del mismo.

D.- La determinación de los coeficientes de ponderación de los distintos usos, sin perjuicio de su actualización en los posteriores proyectos de equidistribución.

#### II.19.4. CRITERIOS GENERALES DE EJECUCIÓN Y ABONO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

Con carácter general, las actuaciones y los desarrollos urbanísticos planteados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General, han de entenderse vinculados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en cada caso, incluidas las planteadas en materia de abono y, en su caso, ejecución de obras de urbanización.

Tratándose de actuaciones y desarrollos integrados en unidades de ejecución, dichas obligaciones son, entre otras, las asociadas a las cargas de urbanización reguladas en el artículo 147 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, así como en los restantes relacionados con dicha materia contenidos tanto en esa misma Ley como en otras disposiciones vigentes.

En ese contexto, se ha de considerar que tienen esa condición de obligaciones urbanísticas las asociadas, en concreto y entre otras, al abono y, en su caso, ejecución de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos (instalaciones de electricidad, agua, saneamiento...) de carácter general (sistemas generales) en la medida y con el alcance con el que las mismas resulten necesarias para los nuevos desarrollos urbanísticos planteados tanto en suelo urbano como urbanizable. En consonancia con ello, estos desarrollos han de contribuir al abono y, en su caso, ejecución de dichas obras en el contexto conformado por, entre otras, las condiciones siguientes:

- \* Se entenderá a todos los efectos que la justificación de esa contribución está asociada a la existencia de una relación de servicio entre, por un lado, las consiguientes infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, y, por otro, los correspondientes desarrollos urbanísticos.
- \* Dicha contribución, incluida su cuantía y su alcance, ha de ser determinada en cada caso, previa identificación de los desarrollos a los que las citadas infraestructuras presten servicio, así como del alcance de este mismo servicio a los distintos desarrollos afectados en cada caso.
- \* Se ha de proceder a la indicada contribución cualquiera que sea el emplazamiento tanto de los desarrollos urbanísticos como de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, así como la clasificación urbanística de los terrenos afectados.

Así, esa contribución puede incidir en supuestos tanto de continuidad como de discontinuidad física de los terrenos afectados. Y también en supuestos en los que

los terrenos afectados por las infraestructuras y los desarrollos proyectados están integrados bien en la misma clase de suelo, bien en clases diversas.

- \* Las condiciones anteriores son de aplicación tanto en el supuesto de ejecución de nuevas infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, como de mejora, acondicionamiento, ampliación, etc. de otras preexistentes.

Complementariamente, las condiciones anteriores han de entenderse de aplicación en lo referente a otro tipo de servicios (viario de todo tipo, etc.) de carácter general (sistemas generales), en los términos y con el alcance justificados en cada caso.

Además, todas esas condiciones han de entenderse complementadas con las medidas que, en su caso y en los correspondientes supuestos, se estimen adecuadas para que quienes hayan contribuido a los citados gastos de acuerdo con las condiciones antes expuestas sean resarcidos de los mismos en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo "147.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), mediante el consiguiente abono de los mismos por parte de las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

Por su parte, la aplicación de las condiciones y medidas anteriores no se extiende a los supuestos en los que las referidas obras sean o vayan a ser abonadas, en su origen, por las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

## **II.19.5. LA EDIFICABILIDAD EN EL CONTEXTO DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA Y, EN CONCRETO, A LOS EFECTOS DE SU DISTRIBUCIÓN Y ADJUDICACIÓN. LAS EDIFICABILIDADES PONDERADA Y MEDIA.**

Con independencia de su determinación bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación establecida en el mismo, se plantea la regulación y/o el tratamiento de la edificabilidad a los efectos de su adjudicación a partir de, entre otras, las siguientes premisas terminológicas, planteadas a modo de mera aclaración de los criterios establecidos a ese respecto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006:

### **A.- La edificabilidad ponderada.**

Es equivalente a la edificabilidad resultante de la aplicación sobre la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito de los coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos previstos en el mismo. Se plantea su determinación, con carácter general, en el proyecto de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución.

En todo caso, ese criterio general ha de ser objeto de algunas posibles salvedades. En concreto:

- \* En los ámbitos sujetos a actuaciones integradas podrá procederse a su determinación bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución, sin descartar su definición en el propio planeamiento que defina la ordenación pormenorizada, siempre que se estime oportuno. En el proceso de elaboración y aprobación de los mismos, se podrá proceder al reajuste de la edificabilidad ponderada fijada en los documentos promovidos y aprobados con anterioridad, en los términos y con el alcance con los que dicho reajuste sea acorde

con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- \* Tratándose de suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada en los que no proceda la delimitación de una unidad de ejecución, ni la formulación de proyecto de equidistribución alguno, se plantea la determinación de la edificabilidad ponderada, siempre que la misma resulte necesaria, bien en el propio proyecto de edificación bien complementariamente al mismo, y en todo caso con anterioridad a la concesión de la correspondiente licencia municipal.
- \* En el supuesto al que se hace referencia en el artículo “144.2” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la edificabilidad ponderada debe ser definida en el documento urbanístico que, dentro de un mismo sector o área, delimite dos o más unidades de ejecución, o contenga previsiones que impliquen un resultado como ése.

B.- La edificabilidad media.

Es equivalente a la edificabilidad resultante de la división entre, por un lado, la edificabilidad ponderada de un ámbito determinado y, por otro, la superficie computable del mismo a los efectos de su distribución entre los propietarios y la Administración afectados. Procede su determinación en el mismo momento y documento en el que se fije la edificabilidad ponderada según se establece en el “DOC 5” de este Plan.

C.- La edificabilidad de referencia a los efectos de su adjudicación a los propietarios de los terrenos afectados o a los de la valoración económica de éstos, en supuestos singulares.

Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

## II.19.6.- LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

A.- Criterios generales de identificación y delimitación de dichos ámbitos.

Esos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente.

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

En este caso, se plantea la delimitación de esos ámbitos, en particular de los asociados a las tres primeras modalidades de actuación antes mencionadas, así como de las correspondientes unidades de ejecución, de conformidad con el conjunto de los siguientes criterios:

- \* Se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, los adscritos a los mismos.
- \* Se incluyen en esos ámbitos o se adscriben a los mismos todos los terrenos asociados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia

tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos, como de su continuidad o discontinuidad espacial. En concreto, se adscriben/incluyen en dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a los citados desarrollos, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.

- \* También han de entenderse incluidos y/o adscritos a esos ámbitos los terrenos en los que deban materializarse las medidas de tratamiento, preservación, etc. de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por los correspondientes desarrollos urbanísticos, incluida la ejecución de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los impactos resultantes, cualquiera que sea la ubicación de los terrenos en los que deban materializarse las mismas, especialmente las de carácter compensatorio.
- \* La consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, justifica y/o podrá justificar la delimitación de ámbitos de ejecución continuos o discontinuos.

B.- Los ámbitos de actuación integrada (AAI).

Tratándose de desarrollos sujetos a esta modalidad de actuación, la delimitación de dichos ámbitos, además de a los expuestos en el apartado anterior, responde y/o ha de responder a los criterios siguientes:

- \* Se consolidan, salvo la disposición contraria, las previsiones de determinación de ese tipo de ámbitos establecidas en el marco del NN.SS. de 2007, incluidas las modificaciones del mismo, y del planeamiento promovido en su desarrollo, referidas a desarrollos urbanísticos que este Plan General convalida.

Algo similar puede decirse en relación con los ámbitos de actuación integrada delimitados en este Plan General en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, coincidentes total o parcialmente con áreas de reparto delimitadas en el Planeamiento anterior. En esos casos, salvo que este Plan establezca expresamente otras pautas de intervención, la edificabilidad asociada a esos ámbitos ha de ser considerada como parámetro de referencia a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada.

- \* Tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan, dicha delimitación se adecuará, entre otras, a las pautas siguientes:
  - Las previsiones de programación y ejecución general establecidas con rango de ordenación estructural en este Plan General
  - Con carácter general se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada y que, y por lo tanto ha de realizarse simultáneamente a la misma.

Se ha de considerar, que la delimitación de ámbitos de actuación integrada realizada en este Plan constituye un referente mínimo sin que deban descartarse hipótesis de reajuste bien mediante la integración, o en su caso adscripción, de otros terrenos en ellos, de acuerdo a los criterios establecidos

en la legislación urbanística vigente, bien mediante el tratamiento unitario de dos o más ámbitos que ahora se consideran de forma diferenciada y autónoma.

- En las fases del proceso urbanístico los ámbitos de actuación integrada han de ser asimismo identificados como ámbitos de, distribución de la edificabilidad proyectada.

La relación de ámbitos de actuación integrada expresa y oficialmente delimitados en este Plan General, incluidos los previstos en el planeamiento anterior ahora consolidado, es la expuesta en el siguiente cuadro.

**Cuadro nº8. RELACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (AAI)  
DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL**

BARRIO	AREA	SUBAREA	NOMBRE	SUPERFICIE	CLASIFICACION	USO MAYORIT.
ELIZALDE	ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA	ELI-3I	URKABE BAITA B.O.E.	6.025	SUNC	RESID
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA	ELI-6A		62.490	URBANIZABLE	RESID
ALTZIBAR	ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA			10.889	SUNC	RESID
	ALT-4 OLALDE			21.891	URBANIZABLE	RESID
	ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA			8.748	SUNC	RESID
ITURRIOTZ	ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA	ITU-2A	AREA 22.1 PARTZELA II	* 1.056	URBANO C	RESID
		ITU-2B	AREA 22.1 PARTZELA I	* 2.077	SUNC	RESID
		ITU-2C	ITURRIOTZ EKIALDEA	* 2.293	SUNC	RESID
UGALDETXO	UGA-1 UGALDETXO	UGA-1A	HIRIGUNEA	42.177	SUNC	RESID
	UGA-2 IBARRE	UGA-2A	BILTEGIA	4.330	SUNC	RESID
	UGA-9 C.C. MAMUT M.Z.			57.862	SUNC	A.E.
	UGA-11 ZERRADI	UGA-11A		10.243	SUNC	A.E.
ARRAGUA	ARR-1 ARRAGUA	ARR-1A		12.560	SUNC	RESID
		ARR-1B		66.632	URBANIZABLE	RESID
	ARR-3 ARRAGUA HEGOA. LARREZABAETA	ARR-3A	BIDEBITARTE	8.792	SUNC	A.E.
LINTZIRIN	LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA	LIN-3A	EASO-MOTOR	21.413	SUNC	A.E.
		LIN-3B	RAMON VIZCAINO	23.025	SUNC	A.E.
	LIN-8 ARKOTZ			19.548	SUNC	A.E.
LANBARREN	LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	LAN-1A		8.102	SUNC	A.E.
		LAN-1B		15.098	SUNC	A.E.
	LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA			83.477	URBANIZABLE	A.E.
	LAN-5 ITURRIN			9.921	SUNC	A.E.
GURUTZE	GUR-1 GURUTZE	GUR-1A		7.047	SUNC	RESID
		GUR-1C		7.103	SUNC	RESID
ERGOIEN	ERG-1 ERGOIEN	ERG-1A	ESKOLAK	7.744	SUNC	RESID
		ERG-1B	ETXEBERRI	8.272	SUNC	RESID
KARRIKA		KAR-1B		11.124	SUNC	RESID

\* Forman parte también de la actuación integrada los terrenos de la glorieta (ITU-2A).

### C.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación.

Están conformados por los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se han de considerar vinculados a ese tipo de ámbitos los incluidos en el plano E-6 así como los directamente afectados en cada caso por el indicado incremento de edificabilidad.

Su delimitación expresa y gráfica se ha de adecuar a los criterios antes expuestos en esta misma Memoria, incluso en cuanto al momento de proceder a la misma.

D.- Los ámbitos de actuación aislada.

Están conformados por los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano consolidado.

En concreto, se vinculan a esos ámbitos, entre otros, todos los terrenos que en cada caso resultan afectados por las obras de urbanización que deban ejecutarse para que el terreno adquiera la condición de solar.

Se incluyen en el plano E-6 aunque su delimitación expresa y gráfica se ha de adecuar a los criterios antes expuestos en esta misma Memoria, en el momento de proceder a la misma.

E.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

No es criterio de este P.G.O U. la intervención mediante expropiación en ámbitos destinados a dotaciones públicas, a los efectos de la obtención por la Administración de los correspondientes terrenos, salvo en algún caso concreto destinado a regular la situación preexistente de zonas utilizadas para actividades deportivas al aire libre en suelo no urbanizable y, en casos muy puntuales, en las obras de mejora de los sistemas generales.

F.- Las unidades de ejecución y los sistemas de actuación.

Se ha de estar a este respecto a lo que, de conformidad con lo establecido en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se acuerde en cada caso en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística o, incluso, en el propio planeamiento urbanístico.

Las unidades de ejecución que, en este momento, se delimitan en este Plan General se corresponden con unidades previamente delimitadas en el planeamiento anterior y que ahora se consolidan, así como con las que se delimiten en el futuro en el marco del desarrollo y ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este mismo Plan y el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

## II.19.7. LAS SITUACIONES DE SUELO RURAL Y SUELO URBANIZADO.

De conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, y con los fines establecidos en él, los terrenos del término municipal de Oiartzun han de considerarse integrados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado.

Se ha de tener en cuenta que se trata de dos situaciones de suelo conceptualmente diferenciadas de la clasificación urbanística, y de las clases y categorías resultantes de ésta.

Aquellas situaciones y estas clases responden a razones y objetivos diversos. En todo caso, es razonable pensar en la existencia de unos mínimos puentes de conexión de dichas situaciones y clases, en aras a la consecución de una coherencia global en los planteamientos.

Así, esa conexión ha de entenderse asociada, entre otros extremos, a las exigencias y/o servicios de urbanización necesarios tanto para la integración de unos terrenos en la situación de suelo urbanizado, como para la clasificación de los mismos como, en particular, suelo urbano. Es razonable pensar que la urbanización necesaria tanto para aquella integración como para esta clasificación ha de responder a un mismo o similar parámetro y que, precisamente por ello, los servicios de urbanización de los que ha de disponer el citado terreno para uno y otro fin han de ser básicamente coincidentes.

Así, en la denominada situación de suelo rural se integran los terrenos que reúnen las condiciones expuestas en el artículo "12.2" de la citada Ley. En términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, cabe entender que se encuentran en esa situación los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable y suelo urbanizable; este último en tanto en cuanto no sea debidamente urbanizado.

A su vez, en la referida situación de suelo urbanizado se integran los terrenos que cumplen las condiciones expuestas en el artículo "12.3" de la referida Ley. En términos generales, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, cabe entender que se encuentran en esa situación los terrenos que se clasifican como suelo urbano, cualquiera que sea la categoría específica del mismo (consolidado o no consolidado) en la que se integren, incluidos los sujetos a actuaciones de reforma o renovación urbana.

Las referidas salvedades podrían incidir en, entre otros, los supuestos que se apuntan a continuación.

El primero de ellos está relacionado con determinados terrenos clasificados como suelo urbano y, en concreto, con los clasificados de esa manera por, básicamente, disponer de edificación consolidada en la cuantía prevista en la legislación urbanística (art. "11.1.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), pero no así de los correspondientes servicios de urbanización (art. "11.1.a" de esa Ley). Su concreta situación podría justificar su consideración como suelos en situación de suelo rural.

El segundo de esos supuestos está asociado a terrenos que este Plan General clasifica como suelo urbanizable y que, siendo en este momento objeto de transformación, pueden encontrarse en el momento de aprobación definitiva de este Plan en una situación que pueda justificar su clasificación como suelo urbano. En esos casos, en consonancia con esta clasificación procederá entender que dichos terrenos se encuentran en situación de suelo urbanizado.

## II.19.8. LAS ÁREAS URBANIZADAS Y LOS NUEVOS DESARROLLOS, DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN MATERIA DE RUIDO.

Las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, son la Ley de ruido de 17 de noviembre de 2003, el Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, Decreto de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

De conformidad con los criterios establecidos en estas disposiciones, la administración competente en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.), incluso el propio Ayuntamiento de Oiartzun, deben proceder a formular y aprobar mapas de ruido con el objeto de efectuar un diagnóstico preciso de la problemática existente y la determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección del problema. Los mapas deben delimitar también las zonas de servidumbres acústicas y las de protección acústica especial, debiendo procederse a la elaboración de los consiguientes planes zonales en los casos que sean necesarios.

Las disposiciones a que se hace referencia se aplican a las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos.

Las áreas urbanizadas son los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la «legislación urbanística aplicable para ser clasificadas como suelo urbano o urbanizado», siempre que se encuentren ya integrados de manera legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, por contar con las «dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento».

Los nuevos desarrollos urbanísticos son los terrenos en los que, estando en situación de «suelo rural», el planeamiento urbanístico prevé desarrollos de carácter urbano cuya ejecución conllevará su paso a la situación de suelo urbanizado. También tienen esa condición los suelos ya urbanizados sometidos a procesos de reforma de la urbanización.

La zonificación acústica planteada en el Plan General tiene su reflejo en el plano E-7, y en su caso, en la previsión de que los Planes Especiales de Ordenación Urbana a promover incluyan los correspondientes Estudios de Impacto Acústico (incluidos mapa o mapas de ruido) en los supuestos en los que sean necesarios.

El Plan General identifica las correspondientes Áreas Acústicas que se representan gráficamente en el plano E-7, donde se plantean unos objetivos de calidad que se reflejan a su vez en el mismo documento gráfico.

Se han establecido varias áreas acústicas, de acorde a las zonas globales en las se integran -residencial, industrial-, así como enclaves de uso terciario, recreativo, zonas de uso docente y cultural en estas últimas y sistemas generales de comunicaciones -viario y ferroviario-, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de ruido.

La propuesta que se formula supone una mejora sustancial de la situación en cuanto a eventuales impactos acústicos. Es de destacar que el aumento del suelo destinado a acoger actividades económicas y usos residenciales no es significativo en este P.G.O.U., por lo que el ruido adicional previsible no va a resultar significativo.

## II.19.9. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

La vigente legislación urbanística (artículo "56.1.f" de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio 2006) prevé la determinación, en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada, de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, que, en su caso "podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución".

En este caso, se propone acometer esa tarea a partir de los parámetros que se exponen a continuación:

A.- Con carácter general, su determinación ha de adecuarse a los criterios de valoración establecidos en la legislación urbanística vigente.

Por otro lado han de ser objeto de la debida atención en ese contexto los criterios reguladores de la fijación del valor residual del suelo en las viviendas protegidas.

B.- Con carácter general, se plantea la determinación de los nuevos coeficientes a aplicar en los nuevos desarrollos a partir de la identificación/delimitación de los ámbitos territoriales de referencia de los mismos de acuerdo con, entre otros, los siguientes criterios:

\* Criterio general: el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en cada barrio conforma un único ámbito territorial de referencia a ese respecto.

Eso implica la aplicación genérica de los correspondientes coeficientes en el conjunto de los Ámbitos de un mismo barrio, con independencia del documento en el que se determine su ordenación pormenorizada, y de la clasificación urbanística de los terrenos.

\* Criterio complementario: los coeficientes anteriores podrán ser actualizados o adaptados a las particularidades de los ámbitos delimitados y/o que se delimiten bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, bien de su ejecución.

Así, en todos aquellos supuestos en los que, previa de la debida justificación, se estime adecuado, bien el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, bien los expedientes a promover para su ejecución (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.), podrán proceder al reajuste/actualización de los anteriores coeficientes y criterios de ponderación.

C.- Se estima conveniente la utilización de una concreta tipología de uso como referente general de comparación en todos los casos. Para ello, resultaría imprescindible la determinación del correspondiente coeficiente de ponderación de ese uso en todos los ámbitos, incluidos aquéllos en los que no se ordene el mismo.

De esa manera, resultaría posible la realización de análisis y valoraciones comparativas de carácter más o menos general.

Se considera a ese respecto que la edificabilidad urbanística vinculada al régimen de la vivienda de protección oficial de régimen general puede ser ese uso de referencia en todos los casos.

Esa previsión responde, entre otras, a las dos razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, constituye un referente tipológico y económico que permite comparar y contrastar los coeficientes de unos y otros Ámbitos Urbanísticos. Y eso da pie, a su vez, a la realización de los análisis globales de la materia que se estimen necesarios. El hecho de que su valor económico (valor de repercusión del suelo) sea en todos los casos el mismo, hace que sea un referente adecuado a ese respecto. En caso contrario, cada ámbito territorial de determinación de coeficientes constituiría un mundo en sí mismo estanco, sin puentes ni conexiones con los restantes. Y se estima que esas situaciones son más bien contraproducentes. No hay más que pensar, por ejemplo, en los supuestos de ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución discontinuos conformados por terrenos integrados en Ámbitos Urbanísticos diferenciados. La inexistencia de ese tipo de referentes podría dar lugar a problemas que han de ser prevenidos y evitados.

En segundo lugar, la actualización anual de los valores económicos de la vivienda de protección oficial constituye un referente general de actualización, también de los restantes usos sujetos a coeficientes de ponderación, cuyo valor no ha de ser desestimado, aun reconociendo que puede resultar excesivamente limitado y corto.

- D.- Complementariamente a la actualización o adaptación mencionada en el apartado “C”, resultaría procedente la actualización general de los citados coeficientes de ponderación cada cierto período de tiempo. Así, se estima razonable proceder a dicha actualización/adaptación de manera anual.

Definidos a partir de esas premisas generales, los coeficientes de ponderación y su determinación responde a los criterios (económicos, etc.) expuestos en el documento “5. Estudio de viabilidad económico-financiera” de este Plan General.

## II.19.10. MODALIDADES DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE FORMULACIÓN DE LOS MISMOS.

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

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

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

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

Se ha de considerar, en términos generales, que se trata de proyectos complementarios de los proyectos de edificación.

Además de en el supuesto mencionado, cabe entender que su formulación puede ser asimismo necesaria en el contexto de las denominadas actuaciones de dotación.

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

Los criterios de formulación de los mismos son los establecidos en la citada Ley, así como los que se determinen en su desarrollo en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este Plan General.

Complementariamente, su elaboración y contenido responderá a los criterios que se establezcan a ese respecto en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

#### **II.19.11.OTRAS PROPUESTAS. RESERVAS DE SUELO PARA SU POSIBLE INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.**

En concreto, sin perjuicio de su utilización para otros fines (implantación de nuevas explotaciones agrarias), las reservas planteadas en relación con los terrenos de alto valor agrológico posibilitarían su utilización para el traslado a los mismos de explotaciones agrarias que deban ser desalojadas de su actual emplazamiento por resultar afectadas por nuevos desarrollos urbanos, infraestructuras urbanas, etc.

Una previsión como ésta está en consonancia con, entre otros, el objetivo de *“garantizar medidas compensatorias para paliar la pérdida de ciertos terrenos de vocación agroganadera.”*

Otras previsiones como éstas también estarían en consonancia con, por ejemplo y entre otros, el objetivo de *“promover la compra y reserva de hábitats de interés en terreno municipal”*.

Eso sí, en todos esos supuestos, la propuesta planteada a ese respecto en este Plan no ha de ser considerada como una efectiva y oficial propuesta de delimitación de las indicadas reservas, sino más bien como un objetivo a promover en desarrollo de este Plan General, cuya materialización requerirá la elaboración y tramitación de los expedientes necesarios para ello, adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

## II.20. RELACIÓN DE PLANOS GENERALES DEL PLAN.

Los planos generales de este Plan son los mencionados e incluidos en el documento 3 Planos del mismo.

Su relación es la siguiente:

- E-1. Estructura General y Orgánica del Territorio.
- E-2.1. Categorías de Ordenación del Suelo no Urbanizable.
- E-2.2. Condicionantes superpuestos.
- E-3. Red básica de comunicaciones.
- E-4. Clasificación del suelo y ámbitos.
- E-5. Calificación global.
- E-6. Regímenes de desarrollo y de ejecución del suelo urbano y urbanizable.
- E-7. Zonificación acústica.
- X-1. Calificación Pormenorizada. Estructura Urbana.
  - X-1.1. Elizalde-Altzibar-Iturriotz.
  - X-1.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X-1.3. Arragua-Lintzirin.
  - X-1.4. Lanbarren.
  - X-1.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.
- X-2. Calificación Pormenorizada. Zonificación. Condiciones de Edificación.
  - X-2.1. Elizalde-Altzibar-Iturriotz
  - X-2.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X-2.3. Arragua-Lintzirin.
  - X-2.4. Lanbarren.
  - X-2.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.
- X-3. Infraestructuras de la Red Dotacional de Sistemas Locales.
  - X-3.1. Elizalde-Altzibar-Iturriotz.
  - X-3.2. Ugaldetxo-Arragua.
  - X-3.3. Arragua-Lintzirin.
  - X-3.4. Lanbarren.
  - X-3.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

Oiartzun, marzo de 2015.

Equipo redactor:

Agustín Errea      Luciano Pagaegi  
SABAI arkitektoak, S.L.P.

Juan Landa  
EKAIN, S.A.

Raoul Servert  
ARAUDI s.l.