

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena

PGOU



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO A
Memoria



SEPARADOR GENERAL. 0

INDICE.



Índice

INDICE.	1
OBJETIVO DEL PLAN GENERAL.	8
OBJETIVO DEL PLAN GENERAL	9
ANTECEDENTES Y FASES DE ELABORACIÓN DEL PGOU.	13
INTRODUCCIÓN	14
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO OBJETO DE REVISIÓN	14
FASES DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL	15
PRIMERA FASE DEL PROCESO DE REVISIÓN. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	17
SEGUNDA FASE DEL PROCESO DE REVISIÓN. EL AVANCE DEL PLAN GENERAL. SU ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN	17
TERCERA FASE DEL PROCESO DE REVISIÓN. ELABORACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO DEL PLAN GENERAL.....	18
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL	19
CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO. DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.....	21
ANÁLISIS DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COTPV EL 12 DE JULIO DE 2012.....	22
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA COTPV EN EL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA	26
PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO.	35
PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	36
CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO.	46

ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.....	50
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	51
NECESIDAD DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ELGOIBAR	54
NECESIDAD DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ELGOIBAR	55
MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.	57
INTRODUCCIÓN	58
LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	58
LEGISLACIÓN VIGENTE EN OTRAS MATERIAS.....	58
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES	59
OTRO TIPO DE PLANES, DOCUMENTOS Y TRABAJOS	61
CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL.....	62
INTRODUCCIÓN	63
DOCUMENTO “A MEMORIA”	63
DOCUMENTO “B NORMAS URBANÍSTICAS”	64
DOCUMENTO “C CATÁLOGO”	64
DOCUMENTO “D ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA ”	64
DOCUMENTO “E PLANOS”	65
DOCUMENTO “F ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL”	66
DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	67
DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN EL MEDIO URBANO Y EN EL SUELO NO URBANIZABLE	79
INTRODUCCIÓN	80
LOS BARRIOS	80
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y LAS UNIDADES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN DEL S.N.U.	83
ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.....	89

GENERACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL DEL P.G.O.U	90
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.....	101
OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PGOU.....	102
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA	108
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	109
CONSOLIDACIÓN DE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES EXISTENTES	109
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS	110
EL TAMAÑO DE LA VIVIENDA.....	110
MODALIDADES DE NUEVAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS	113
LOS NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDA Y SU JUSTIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE LA DETERMINACIÓN DE SU EMPLAZAMIENTO	116
LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES Y SU VINCULACIÓN A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. MODALIDADES DE VIVIENDAS EN ATENCIÓN A SU RÉGIMEN JURÍDICO	121
LOS NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDAS Y SU JUSTIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE SU CUANTIFICACIÓN.....	133
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.....	134
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	139
OTRAS CUESTIONES	139
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	144
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	145
CONSOLIDACIÓN O TRANSFORMACIÓN DE DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES	146
NUEVOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	147
DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EXISTENTES, INCOMPATIBLES CON LAS PROPUESTAS PLANTEADAS	148
OTRAS CUESTIONES	151
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE RECURSOS CULTURALES, PATRIMONIALES Y ETNOLÓGICOS.....	153

CRITERIOS Y OBJETIVOS PRINCIPALES.....	154
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES.....	155
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	156
LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DEL MUNICIPIO.....	157
LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES DEL MUNICIPIO	159
LOS PARQUES RURALES O ÁREAS RECREATIVAS ORDENADOS EN EL MEDIO NATURAL.	159
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	161
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	162
LOS EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DEL MUNICIPIO	163
LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES DEL MUNICIPIO.....	163
PROPUESTAS REFERIDAS A CUESTIONES ESPECÍFICAS	165
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE MOVILIDAD	169
INTRODUCCIÓN	170
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCIÓN	171
LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA. MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA	173
EL TRANSPORTE PÚBLICO	175
EL SERVICIO FERROVIARIO	176
LA RED VIARIA.....	177
APARCAMIENTOS.....	182
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE OTROS SERVICIOS URBANOS (AGUA, SANEAMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA, RESIDUOS ETC..)	183
INTRODUCCIÓN	184
ALCANTARILLADO, EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	187
ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	188
TELEFONÍA Y FIBRA ÓPTICA	188
RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	189
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	191
RED DE GAS.....	192
RÍOS Y REGATAS	192

OTRAS CUESTIONES	194
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN SUELO NO URBANIZABLE	195
CRITERIOS GENERALES DE TRATAMIENTO E INTERVENCIÓN EN EL MEDIO NATURAL.....	196
DETERMINACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN DEL S.N.U	202
OTRAS PREVISIONES REGULADORAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE	210
OTRAS CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER MATERIAL Y FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	212
LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	213
LA EDIFICABILIDAD.....	214
LOS ÁMBITOS DE REFERENCIA A LOS EFECTOS DE LA ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	220
CRITERIOS GENERALES REGULADORES DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE TERRENOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	222
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	224
OBJETIVOS DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS Y RELACIÓN DE LOS MISMOS	225
CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL	228
CONTROL DE SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO	229
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	232
SUELO URBANO.....	233
SUELO URBANIZABLE	239
SUELO NO URBANIZABLE	241
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	241

CRITERIOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 245

INTRODUCCIÓN246

PREVISIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA CON EL RANGO PROPIO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL246

PREVISIONES DE EJECUCIÓN CON EL RANGO PROPIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....249

CRITERIOS GENERALES DE EJECUCIÓN Y ABONO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CARÁCTER GENERAL251

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.....253

LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA255

LAS SITUACIONES DE SUELO RURAL Y SUELO URBANIZADO262

LAS ÁREAS URBANIZADAS Y LOS NUEVOS DESARROLLOS, DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN MATERIA DE RUIDO.....264

LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.....265

MODALIDADES DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS DE FORMULACIÓN DE LOS MISMOS268

OTRAS PROPUESTAS. RESERVAS DE SUELO PARA SU POSIBLE INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO269



SEPARADOR GENERAL. 1

Objetivo del Plan general.



1.1

Objetivo del Plan General

El plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar tiene como objetivo principal intentar dar, respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materias como la vivienda, las actividades económicas, el medio natural, los equipamientos (escuelas, instalaciones sanitarias, deportivas, culturales, sociales, etc.), los espacios libres, la movilidad y el transporte (calles y carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, ferrocarril, etc.), servicios urbanos como el agua, el saneamiento, los residuos, la electricidad, la telecomunicación, etc., en el horizonte de los, aproximadamente, 8 ó 10 próximos años.

Se trata de una tarea complicada que ha de ser acometida a partir de la idea de la búsqueda y consecución de un complejo equilibrio, definiéndose los siguientes principios y objetivos generales del P.G.O.U de Elgoibar:

- Optimizar el uso y disfrute del ciclo del agua.
- Preservar los valores naturales y la biodiversidad.
- Ordenar y regular el medio rural y natural.
- Proteger y preservar el patrimonio cultural y el paisaje.
- Garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible.
- Garantizar el acceso en la toma de decisiones ciudadanas.
- Integrar las actividades económicas en la trama urbana.
- Extender criterios de sostenibilidad a la planificación.
- Fomentar el reciclado y reutilización de residuos.
- Abordar un nuevo tratamiento de la movilidad urbana.
- Conseguir una mejora de los servicios en calidad y amplitud.
- Conseguir un modelo urbano coherente y funcional.
- Fomentar la renovación de la ciudad consolidada.

OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DEL PGOU

Los objetivos específicos, entendidos como elementos que desde el documento de PGOU se vislumbran como factores que han de incidir en el futuro desarrollo urbano de Elgoibar son los siguientes:

- **Protagonismo de las nuevas redes de comunicación**
- **Nuevo desarrollo orgánico del municipio**
- **Definición del nuevo carácter urbano de Elgoibar y zona de influencia.**
- **Integración urbana de los efectos producidos.**

Todos estos acontecimientos urbanísticos deberán recogerse en forma adecuada, adelantándonos a dichos acontecimientos, por medio de las actuaciones a llevar a cabo desde el municipio.

Entre las acciones a desarrollar, está en primer lugar la que pueda realizar este documento de Plan General de Ordenación Urbana, con su capacidad de ordenación, visión de los sucesos que han de producirse, y su capacidad de gestión, después la mentalización precisa dentro del municipio, debidamente dirigida por sus responsables políticos, y por fin dotando al Ayuntamiento de los medios técnicos y de gestión, que ha de poner en marcha, para ser capaz de llevar adelante los retos que se van a producir escalonadamente, en coherencia con los acontecimientos urbanísticos.

El factor que salta a la vista desde el comienzo es, que con la gran transformación a producirse en el municipio, se ha de generar un valor añadido, que ha de revertir en beneficio del municipio, que ha de ser reinvertido en la construcción de la ciudad, con el objetivo de lograr, una estructura urbana correcta y culta, un equilibrio en sus servicios y dotaciones, una cualificación y desarrollo de las actividades económicas, y un elevado nivel social, cultural y económico.

En este proceso no debe olvidarse que el desarrollo y transformación urbana, no sea entendido solamente desde el punto de vista desarrollista, sino que las actuaciones han de contemplar el cuidado de la protección del medio, protección del paisaje, establecimiento de medidas correctoras en su caso, y valoración del entorno natural sobre el que se actué, teniendo en cuenta el concepto de sostenibilidad.

- Creación de elementos urbanos emblemáticos.
- Descripción de las zonas de influencia externa. Otros municipios.
- Valoración de la situación descrita.

Todos los factores descritos anteriormente nos llevan a establecer una valoración del futuro urbano de Elgoibar y de su zona de influencia, que obliga prever las demandas urbanas que vayan a producirse, de manera que dicho futuro quede regulado y sobre todo analizado, valorado y propuesto.

Como resultado de todo lo manifestado con anterioridad, Elgoibar se enfrenta a un importante reto urbanístico durante los próximos años, cuyo resultado final dependerá de la forma adecuada o no en que se enfrente a dicho reto.

Las intervenciones que se propongan, han de partir afrontando el futuro que se presenta, adelantándose a los acontecimientos, enriqueciendo las ideas, favoreciendo las intervenciones, controlando las propuestas, de manera que se pierda el hábito excesivamente generalizado, de la improvisación, y de la visión particular ya sea privada o institucional.

Las características principales de este desarrollo han de satisfacer los siguientes conceptos:

- Una demanda importante de suelo para actividades económicas que satisfagan los posibles traslados de actividades y las demandas de implantación de nuevas, como consecuencia de las buenas comunicaciones.
- Una demanda importante de suelo para uso residencial, con una implantación que favorezca la estructuración de la zona urbana residencial del municipio.
- Una demanda de suelo residencial de distintas tipologías y carácter de manera que satisfaga las necesidades derivadas del atractivo del municipio y de las actividades económicas.
- La dotación por parte del Ayuntamiento de un refuerzo importante, técnico, jurídico y de gestión, que garantice la bondad de las actuaciones, el control de las realizaciones, la comunicación con los entes administrativos

- Una potenciación de los factores económicos dinámicos del municipio, como impulsores de los desarrollos potenciales.
- Una potenciación de los factores de identidad del municipio, sus costumbres y tradiciones, en correspondencia con el desarrollo previsto.
- Una potenciación del medio rural y su protección, con valoración de los elementos que la caracterizan, dotándola de capacidad económica en razón de su actividad ya sea productiva o turística.
- Una protección y explotación de los valores culturales, ambientales, tradicionales y turísticos.



SEPARADOR GENERAL. 2

Antecedentes y fases de elaboración del PGOU.

2.1 Introducción

Elaborado con los objetivos generales expuestos en el epígrafe anterior, este Plan es el resultado de un proceso de trabajo complejo que cuenta con, entre otros, los antecedentes que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe, y en el que cabe diferenciar las distintas fases a las que se hace referencia en esos mismos apartados.

2.2 Las Normas Subsidiarias de Planeamiento objeto de revisión

El primer instrumento de planeamiento general que ordenaba el municipio de Elgoibar, fue el Plan General de fecha 19 de junio de 1974, redactado en base a lo establecido en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de fecha 12 de mayo de 1956.

Con posterioridad, se iniciaron las labores de redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de 18 de noviembre de 1992, si bien parte de dicho instrumento de planeamiento fue derogado.

En el momento presente la dinámica urbanística municipal de Elgoibar está afectada fundamentalmente por tres factores que directamente inciden sobre el municipio.

- El agotamiento de las Normas Subsidiarias vigentes y la necesidad de la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento general.
- La necesidad de una actualización de los objetivos del municipio, como consecuencia del protagonismo territorial que le corresponde a Elgoibar dentro del Área Funcional del Bajo Deba.
- La importancia de la valoración del medio físico para la nueva concepción del planeamiento municipal. Esto supone la necesidad de analizar el plan general desde una perspectiva en que el territorio sobre el que se propongan las intervenciones esté

analizado, valorado y contemplado, para su protección o introducción de las medidas correctoras precisas, dentro de un concepto de sostenibilidad.

Es por todo ello que resulta acertada y oportuna la decisión municipal de dotarse de un instrumento de planeamiento general, el Plan General de Ordenación Urbana. Este documento ha de permitir a Elgoibar, disponer de una visión clara de su presencia en el contexto territorial al que pertenece, y valorar el efecto que las importantes actuaciones han de producir en el municipio. Esto ha de facilitar la previsión ante las intervenciones y las gestiones que se han de llevar a cabo desde el municipio. Por otro lado resulta necesaria la actualización y resolución de los temas urbanísticos internos del municipio, así como la incorporación de los criterios de sostenibilidad y protección del medio físico ante cualquier propuesta de desarrollo.

En definitiva, se acordó iniciar las labores de redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, que cuenta con los contenidos y obligaciones legales establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo (BOPV nº 138, de 20 de julio de 2006) y en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la mencionada disposición. (BOPV nº 118, de fecha 23 de junio de 2008).

2.3

Fases del proceso de elaboración de este Plan General

Conforme a lo señalado, este Plan General es el resultado de un proceso de trabajo complejo en el que, de forma resumida, cabe diferenciar las tres fases que se indican a continuación.

La primera de ellas, tuvo como objetivo conocer la situación actual y realizar un diagnóstico de la misma, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

La segunda, tuvo como fin la elaboración del Avance del nuevo planeamiento general de Elgoibar, incluida la preceptiva evaluación ambiental del mismo, su posterior tramitación, y la consiguiente determinación por parte del Ayuntamiento de los criterios y objetivos generales de acuerdo con los cuales ha de ser elaborado el nuevo Plan General.

La tercera y última de las citadas fases, tuvo como finalidad la elaboración, con el contenido propio del mismo, del proyecto normativo del nuevo Plan General, para su tramitación.

Por acuerdo plenario de fecha 25 de noviembre de 2010, se aprobó inicialmente el Plan General y su correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Este acuerdo se publicó en el B.O.G nº 238 de fecha 15 de diciembre de 2010.

Tras someterse a exposición al público, se presentaron 84 alegaciones, de las cuales fueron informadas por el equipo redactor y por acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2012, la corporación municipal acordó su estimación y/o desestimación, así como se pronunció en las siguientes determinaciones:

A.- Regularizar los terrenos ligados a la actividad que desempeña la Sociedad Aizko S.A con la ampliación del suelo clasificado como urbano en la “12.A-Arriaga 1” en una superficie de 854 m². De este modo el área pasa de ocupar 151.500m² a 152.354m².

B.- Reclasificar como urbano la U.E.U.2 del “Plan Parcial del sector industrial de Albitzuri” definitivamente en mayo de 2002, con una superficie de 20.420m² que pasará a denominarse “9.G-Albitzuri 2”, con un techo máximo de 4.560 m² edificables, lo que supone un coeficiente de aprovechamiento de 0,2233 m²(t)/m² tal y como se establecía en el citado Plan Parcial.

C.- Calificar como Sistema General Viario, el trazado afectado por el proyecto de obras de la segunda fase del plan de mejora de la movilidad, vialidad, seguridad y accesibilidad al Barrio de Olasogain (Sigma), si bien la parte del trazado que beneficie al desarrollo del área 8D Zabalpena, se adscribirá como carga al mismo.

En definitiva, con el pronunciamiento municipal respecto a las alegaciones formuladas, con las determinaciones acordadas en el acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2012 y teniendo en cuenta los informes sectoriales emitidos, y la Resolución de 24 de mayo de 2010 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por el que se formula el Informe Preliminar para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, se elabora el presente documento para su aprobación provisional por el Pleno municipal.



2.4

Primera fase del proceso de revisión. Análisis de la situación actual

De acuerdo con lo indicado, la primera fase de trabajo de este proceso de revisión estuvo centrada en la elaboración del diagnóstico de la situación actual del municipio, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

En este momento y a los efectos del conocimiento de dicho diagnóstico, nos remitimos a lo expuesto en esos documentos.

2.5

Segunda fase del proceso de revisión. El Avance del Plan General. Su elaboración y tramitación

El equipo redactor elaboró el Avance de este Plan General, incluido el correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del mismo para que fuera analizado y debatido tanto por la Corporación municipal como por la totalidad de las personas físicas y jurídicas afectadas.

En sesión plenaria celebrada el 16 de julio de 2009, se acordó someter a exposición al público el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental para que puedan presentarse sugerencias y alternativas.

El acuerdo fue publicado en el B.O.G el 3 de agosto de 2009, indicándose que el plazo para presentar sugerencias y alternativas finalizaba el día 15 de noviembre de 2009.

A lo largo de esos meses de exposición pública, se formularon 30 sugerencias y alternativas, las cuales como ya lo hemos señalado fueron informadas por el equipo redactor proponiéndose lo siguiente

“Del análisis de las sugerencias formuladas y de su análisis, el equipo redactor considera que todas ellas tienen su cabida dentro de los criterios y objetivos planteados en el Avance propuesto, por lo que se reafirma en ellos, así como en el modelo territorial planteado”.

Posteriormente, poniendo fin a esa segunda fase de trabajo del proceso de revisión, en sesión plenaria celebrada el 25 de febrero de 2010, el Ayuntamiento aprobó los criterios y objetivos generales para la elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General, pronunciándose en los siguientes apartados:

- A.- Definición de los principios y objetivos generales del Plan.
- B.- Propuesta de suelo residencial
- C.- Propuestas de suelo de actividades económicas.
- D.- Propuesta de sistema viario.
- E.- Suelo no urbanizable.
- F.- Propuestas de infraestructuras.
- G.- Propuestas de equipamientos.

2.6

Tercera fase del proceso de revisión. Elaboración del proyecto normativo del Plan General

Conforme a lo indicado, esa tercera fase se corresponde con la de la realización de los trabajos de elaboración de este proyecto, el documento normativo para su tramitación.

Los criterios y objetivos resultantes del citado acuerdo municipal de fecha 25 de febrero de 2010, constituyeron referentes de obligada consideración en la elaboración de este Plan y en la determinación de sus propuestas.

2.7

Documento de Aprobación Inicial y provisional del Plan General

Como ya se ha indicado, por acuerdo plenario de fecha 25 de noviembre de 2010, se aprobó inicialmente el Plan General y su correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. Este acuerdo se publicó en el B.O.G nº 238 de fecha 15 de diciembre de 2010.

Tras someterse a exposición al público, se presentaron 84 alegaciones, de las cuales fueron informadas por el equipo redactor y por acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2012, la corporación municipal acordó su estimación y/o desestimación, así como se pronunció en las siguientes determinaciones:

A.- Regularizar los terrenos ligados a la actividad que desempeña la Sociedad Aizko S.A con la ampliación del suelo clasificado como urbano en la “12.A-Arriaga 1” en una superficie de 854 m². De este modo el área pasa de ocupar 151.500m² a 152.354m².

B.- Reclasificar como urbano la U.E.U.2 del “Plan Parcial del sector industrial de Albitzuri” definitivamente en mayo de 2002, con una superficie de 20.420m² que pasará a denominarse “9.G-Albitzuri 2”, con un techo máximo de 4.560 m² edificables, lo que supone un coeficiente de aprovechamiento de 0,2233 m²(t)/m² tal y como se establecía en el citado Plan Parcial.

C.- Calificar como Sistema General Viario, el trazado afectado por el proyecto de obras de la segunda fase del plan de mejora de la movilidad, vialidad, seguridad y accesibilidad al Barrio de Olasogain (Sigma), si bien la parte del trazado que beneficie al desarrollo del área 8D Zabalpena, se adscribirá como carga al mismo.

En definitiva, con el pronunciamiento municipal respecto a las alegaciones formuladas, con las determinaciones acordadas en el acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2012 y teniendo en cuenta los informes sectoriales emitidos, y la Resolución de 24 de mayo de 2010 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por el que se formula el Informe Preliminar para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, se elabora el documento para su aprobación provisional por el Pleno municipal.

Por acuerdo plenario de fecha 23 de febrero de 2012, se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana, y en virtud de lo establecido en el artículo 91 de la Ley

2/2006 de Suelo y Urbanismo, se remitió a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para que sea informado con carácter previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Elgoibar.



SEPARADOR GENERAL. 3

Cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Documento para su aprobación definitiva.

3.1 Análisis del acuerdo adoptado por la COTPV el 12 de julio de 2012.

En sesión 3/2012 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada en Vitoria-Gasteiz, el 12 de julio, se adoptó por unanimidad acuerdo en relación al P.G.O.U de Elgoibar en aquellas materias de su competencia, y que pasamos a describir:

1.- MEDIO FÍSICO.

En relación a la categorización y regulación de los usos en suelo no urbanizable, el Documento que se apruebe definitivamente deberá de contener las siguientes determinaciones:

- En la zona de protección de aguas superficiales deberán incorporarse las bandas de protección que corresponden a la totalidad de los cauces que afectan a Elgoibar de acuerdo al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.
- El Plan General debe adecuar la calificación de los suelos afectados por las áreas 11.F.Irabaneta, 11 E Arriaga 5 y 12.B Arriaga 2 para que se garantice su adecuación al planeamiento territorial.

En el apartado del acuerdo referido a los asentamientos residenciales y de actividades económicas, el Ayuntamiento planteó una nueva propuesta de delimitación del ámbito 12 B ARRIAGA 2 , informándose la misma favorable , ya que se excluyen los bosquetes aluviales dando respuesta al Plan Territorial Parcial.

- En relación con las actividades extractivas, la regulación establecida en el artículo 89 del PG referente a los usos extractivos, deberán de adecuarse a lo establecido en el apartado 5.3.B de las Directrices de Ordenación Territorial. En consecuencia, deberán de modificarse el planeamiento para la apertura de nuevas minas o canteras.

En relación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el PGOU deberá de contener las siguientes determinaciones:

- Área 11 Karkizao se deberá incluir en la ficha, la necesidad de que las nuevas edificaciones respeten un retiro mínimo de 25 metros.
- En la ficha del área 12 B Arriaga 2 se deberá establecer que la condición de los nuevos desarrollos respeten unos retiros mínimos de 12 metros para la edificación y de 4 metros para la urbanización con respecto al cauce que atraviesa el área-
- La propuesta realizada en el área 2.B Usetxe relativa al cambio a uso residencial de una de las plantas de las edificaciones industriales, se considera que no es acorde con las determinaciones del PTS

2.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Ordenación del suelo residencial. Se informa favorablemente la cuantificación del suelo residencial, si bien proponen la reconsideración del área residencial 8.D Zabalpena, para que no genere un incremento de edificabilidad superior al que presenta el actual área de Olasogain, todo ello de acuerdo con el concepto de “*crecimiento urbanístico apoyado en núcleos preexistentes*” definidos en las D.O.T.

Ordenación del suelo destinado a Actividades Económicas. Tal y como lo hemos señalado en lo referente al medio físico, la nueva delimitación recogida para el ámbito 12.B Arriaga 2, se ha informado favorablemente.

En cambio, la propuesta de las nuevas áreas de actividades económicas de 11 “. Arriaga 5 y 11.F Irabaneta, contraviene el modelo territorial definido en el Plan Territorial Parcial, ya que parte afectan a “Áreas de interés agrario” y a “Ámbitos rurales de acceso al Territorio.

En consecuencia, de debe plantear una nueva delimitación de las citadas áreas de actividades económicas recogiendo las zonas de interés agrario a una escala adecuada. Estas nuevas determinaciones deberán nuevamente valorarse por la Comisión.

3.- RESERVA DE VIVIENDAS DESTINADAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se informa favorablemente en relación al cumplimiento global del estándar y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

4.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA CAPV

El informe realizado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de fecha 2 de julio de 2012, No establece ninguna determinación que debe cumplimentarse en relación a la red ferroviaria .

Ordenación del suelo residencial. Se informa favorablemente la cuantificación del suelo

5.- DESARROLLO RURAL Y LITORAL

Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se debe proceder a denominar correctamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Aplicación de normativa relativa a las nuevas explotaciones ganaderas

Las explotaciones ganaderas *de nueva instalación* deben de cumplir el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.

Las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.

6.- EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

El informe de la COPV se remite al cumplimiento de la Resolución de 22 de junio de 2012 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se formula informe definitivo de impacto ambiental del Plan General. En este informe se plantean una serie de consideración en materia de utilización raciones e intensiva del suelo, el mantenimiento de y mejora de los habitats y medio natural, la valoración que las propuestas de ordenación afectan sobre la actividad agraria y define aspectos ambientales que deben considerarse en el documento definitivo del PGOU, así como los instrumentos de desarrollo.

7.- EN MATERIA DE AGUAS

El informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, en su informe emitido el 4 de julio de 2012, valoró favorablemente la propuesta del PGOU, exigiéndose el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- Las actuaciones que afecten a dominio público hidráulico, o a sus zonas de servidumbre o policía o sean inundables, deberán de cumplir la normativa de aplicación, los “criterios de uso de suelo según grado de inundabilidad y será necesaria la previa autorización administrativa de URA.
- En el 2.B USETXE, el cambio de uso como la nueva edificación deberá de respetar como mínimo la servidumbre de 5 metros de anchura, debiendo desecharse el voladizo sobre el río Deba.
- La red de bidegorris, en ningún caso deberá suponer obstáculos físicos para avenidas de período de retorno de 100 años.
- Debe suprimirse el trazado del bidegorri del tramo Elgoibar-Altzola que recorre la margen izquierda del río Deba.
- En el ámbito 1G-GOIKO-ERROTA se deben respetar los retiros del PTS de márgenes y los Criterios de Uso del Suelo según grado de inundabilidad.
- En los ámbitos 6-A URAZANDIBERRI, 3-A KAMIÑEROKOA Y 13.A- ALTZOLA, la ordenación pormenorizada deberá ser compatible con los Planes de Gestión del Riesgo por Inundación .
- En los ámbitos BASARTE –IMH (3.H), 10 a-Leruntxiki Morterika y en el Barrio de Sallobente-Ermuaran se deberá de estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de período de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial o industrial, y deberán de mantenerse libre de obstáculos físicos artificiales.

8.- EN MATERIA DE SUELO Y URBANISMO

El informe emitido por la Dirección de Suelo y urbanismo, el 2 de julio de 2012, es favorable, si bien el Ayuntamiento de Elgoibar deberá presentar un documento por el que se solicite la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos, y se describan los ámbitos en los que se reducen o incrementen los estándares.

3.2 Justificación del cumplimiento del acuerdo de la COTPV en el documento para la aprobación definitiva .

En el presente apartado se procede a justificar el cumplimiento de lo exigido en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio, señalando en que apartado de la documentación escrita y/o gráfica se recoge.

1.- MEDIO FÍSICO.

- Las bandas de protección de las aguas superficiales de la totalidad de los cauces que afectan a Elgoibar de acuerdo al Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, *se han definido en el Plano E.II.1 de Unidades Ambientales de Ordenación.*
- Las áreas 11.F.Irabaneta y 11 E Arriaga 5, en el Documento del PGOU, que se procede a su aprobación definitiva, *quedan en suspenso* por los siguientes motivos:
 - A.- Debe definirse una nueva delimitación de los ámbitos.
 - B.- Requieren un nuevo trámite municipal, sometiéndolo a exposición al público.
 - C.- Las nuevas delimitaciones, tal y como se refleja en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio, deben ser nuevamente valoradas por dicha Comisión.

En el apartado del acuerdo referido a los asentamientos residenciales y de actividades económicas, el Ayuntamiento planteó una nueva propuesta de delimitación del ámbito 12 B ARRIAGA 2, informándose la misma favorable , ya que se excluyen los bosquetes aluviales dando respuesta al Plan Territorial Parcial.

- En relación con las actividades extractivas, la regulación del *artículo 49 del PG referente a los usos extractivos*, *se ha adecuado* a lo establecido en el apartado 5.3.B de las Directrices de Ordenación Territorial, determinando que deberá de tramitarse un expediente de modificación del Plan General para la apertura de nuevas minas o canteras.

En relación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el PGOU deberá de contener las siguientes determinaciones:

- Área 11 Karkizao *se ha incluido* en la ficha, la necesidad de que las nuevas edificaciones respeten un retiro mínimo de 25 metros.
- En la ficha del área 12 B Arriaga 2 *se ha establecido la condición* de que los nuevos desarrollos respeten unos retiros mínimos de 12 metros para la edificación y de 4 metros para la urbanización con respecto al cauce que atraviesa el área-
- En la propuesta realizada en el área 2.B Usetxe, *se suprime el voladizo* planteado sobre el río y se exige que el cumplimiento de la *servidumbre de 5 metros*.

2.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Ordenación del suelo residencial. Se informa favorablemente la cuantificación del suelo residencial, si bien proponen la reconsideración del área residencial 8.D Zabalpena, para que no genere un incremento de edificabilidad superior al que presenta el actual área de Olasogain, todo ello de acuerdo con el concepto de "*crecimiento urbanístico apoyado en núcleos preexistentes*" definidos en las D.O.T.

El desarrollo urbanístico existente en Olasogain (barrio Sigma) cuenta con 153 viviendas aproximadamente y un claro carácter de barrio tradicional del municipio, con equipamientos entre ellos deportivo y religioso-cultural, que cubre las necesidades del barrio actual.

El nuevo desarrollo del área 8.D-Zabalpena pretende reforzar el carácter de barrio de una zona asentada y singular de Elgoibar que plantea un crecimiento en envolvente del actual barrio, con nuevas conexiones viarias y peatonales que aseguren la continuidad de la trama urbana y garanticen el correcto funcionamiento del tráfico rodado del área, así como un nuevo parque periurbano

Ordenación del suelo destinado a Actividades Económicas. Tal y como lo hemos señalado en lo referente al medio físico, la nueva delimitación recogida para el ámbito 12.B *Arriaga 2*, se ha informado favorablemente.

Tal y como ya lo hemos señalado se delimitará y se tramitará una nueva propuesta de las áreas de actividades económicas de 11 " Arriaga 5 y 11.F Irabaneta, recogándose dichas áreas en el Plan General en "suspensó".

Ordenación del suelo residencial. Se informa favorablemente la cuantificación del suelo

3.- DESARROLLO RURAL Y LITORAL

Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se debe *ha revisado los documentos del Plan General* y se ha procedido a denominar correctamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Aplicación de normativa relativa a las nuevas explotaciones ganaderas

Se ha dado una nueva redacción al artículo 5º de las Normas Generales, señalando que las explotaciones ganaderas *de nueva instalación* deben de cumplir el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.

También se indica que las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.

De la misma manera, en el informe de de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral, de fecha 26 de junio de 2012, se formulan una serie de recomendaciones que han sido recogidas en el Plan con el siguiente contenido:

- *Artículo 12. Contenido de los usos susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable. Se sugiere que el planeamiento incorpore los usos que se citan a continuación:*



- *En los usos de carácter productivo primario ganadero: considerar las construcciones destinadas al desarrollo de Actividades complementarias de la explotación ganadera, las explotaciones ganaderas alternativas y las piscifactorías.* El documento de Normativa general recoge este aspecto de la siguiente manera en su artículo 12:

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 la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975); y piscifactorías.

- *En el Uso de carácter infraestructural y de equipamientos referente a las líneas subterráneas: considerar el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.* El documento de Normativa general recoge este aspecto de la siguiente manera:

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



- *Regulación de usos en el suelo no urbanizable: Se sugiere que se sigan las determinaciones establecidas en la Matriz de Regulación de Usos y Actividades del PTS Agroforestal de la CAPV para regular la edificación y los usos planteados, de forma que estos suelos puedan ser objeto de un mayor proteccionismo ante el desarrollo de usos constructivos.* Atendiendo a esta recomendación se han revisado todos los usos y actividades reguladas en suelo no urbanizable ajustándose éstos a las determinaciones del PTS agroforestal y su regulación sobre las Unidades Ambientales de Ordenación ha sido reajustada según los criterios del mencionado PTS. De esta manera se han corregido los desajustes detectados y reflejados en el informe de la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral, entre los usos y actividades propuestas por las normas urbanísticas y los contenidos de la matriz de regulación de usos y actividades del PTS Agroforestal de la CAPV.
 - *Afección al suelo y actividades agrarias: Se recomienda evaluar la afección sectorial ocasionada por los desarrollos urbanísticos propuestos y proponer las pertinentes medidas correctoras sobre la base de lo establecido en el capítulo V del PTS Agroforestal de la CAPV, y de acuerdo con los fines y objetivos establecidos en la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria.* En el documento de EsECIA del PGOU en todos los ámbitos se ha incluido la variable afección sobre la actividad agraria. En los ámbitos en los que se ha visto actividad agraria se ha analizado la posible afección de la misma y el impacto ha sido valorado consecuentemente. De la misma manera se han recogido las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que recoge el PTS Agroforestal las cuales han sido incorporadas en el documento normativo. Tales medidas son:
 - Redimensionamiento de explotaciones
 - Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas
 - Creación de agroaldeas
 - Aumento de la rentabilidad de las explotaciones afectadas (infraestructuras de riego, accesos, modernización...)
 - Mejora de suelos aprovechando movimientos de tierra en la construcción del proyecto. Posible puesta en valor de tierras marginales
 - Mejora de servicios sociales rurales
 - Dotación de infraestructuras de infocomunicaciones al medio rural
 - Medidas encaminadas a la preservación del paisaje rural y de protección de los recursos naturales.
- De la misma manera el Programa de Supervisión de los efectos del plan ha incluido las siguientes variables relativas a la actividad agraria:
- VARIABLE: Medio natural, biodiversidad, paisaje y recursos culturales
 - Superficie municipal calificada Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (% superficie total)
 - VARIABLE: Sectores económicos
 - Explotaciones con actividad agropecuaria

6.- EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

El informe de la COPV se remite al cumplimiento de la Resolución de 22 de junio de 2012 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se formula informe definitivo de impacto ambiental del Plan General. En este informe se plantean una serie de consideración en materia de utilización raciones e intensiva del suelo, el mantenimiento de y mejora de los habitats y medio natural, la valoración que las propuestas de ordenación afectan sobre la actividad agraria y define aspectos ambientales que deben considerarse en el documento definitivo del PGOU, así como los instrumentos de desarrollo.

Se procede a continuación a la justificación del cumplimiento de las determinaciones de dicho informe:

Sobre las propuestas del documento de Aprobación Provisional y en referencia a los hábitats y el medio natural indica:

- *El desarrollo del suelo urbanizable 12B-Arriaga 2 podría afectar a la aliseda cantábrica del río Apatriz, por lo que se recomienda la delimitación de su zona de protección, y el establecimiento de un plan de conservación y regeneración de la misma. **MODIFICACIÓN REALIZADA.*** Este subámbito se ha visto redelimitado para su aprobación definitiva siendo esta nueva delimitación respetuosa con la aliseda y no suponiendo afección a la misma.
- *Se realiza la misma recomendación para el sector 9G Albitzuri 2, sector que ya se encontraba clasificado como suelo urbano en el anterior planeamiento y que por lo tanto no ha sufrido recalificación alguna.*
- *En relación al desarrollo 11E Arriaga 5, 8D Zabalpena y 3 G Erretsundi, que se destina a reserva de suelo, cuya ordenación se remite a un plan parcial, que sus correspondientes normas particulares recojan como vinculante la preservación de los bosques. **MODIFICACIÓN REALIZADA.*** El desarrollo 11E Arriaga 5 ha quedado en suspenso y será aprobado posteriormente a la aprobación definitiva del presente PGOU. Para los desarrollos 8D Zabalpena y 3G Erretsundi las fichas urbanísticas incluyen lo siguiente:

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad, así como la preservación de los bosques autóctonos que presenta

Sobre las propuestas del documento de Aprobación Provisional y en referencia al Suelo No Urbanizable se sugiere:

- *Simplificar la regulación de usos relativa a los condicionantes superpuestos. **MODIFICACIÓN REALIZADA.*** Estos condicionantes se han visto reducidos y su regulación se ajusta a lo determinado por sus regulaciones normativas.
- *Suprimir el plano "E.I.2 Clasificación general del territorio" relativas al suelo no urbanizable.* No se ha considerado adecuada esta sugerencia por la importancia de la clasificación del SNU en el planeamiento municipal.

Sobre el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental se indica:

- *Se echa en falta una valoración del impacto que las propuestas del PGOU suponen sobre la actividad agraria, conforme a lo establecido en el capítulo V del PTS Agroforestal y proponiendo las medidas correctoras pertinentes de acuerdo con los fines y objetivos establecidos en la ley 17/2008 de política agraria y alimentaria. **MODIFICACIÓN REALIZADA.*** En todos los ámbitos se ha incluido la variable afección sobre la actividad agraria. En los ámbitos en los que se ha visto actividad agraria se ha analizado la posible afección de la misma y el impacto ha sido valorado consecuentemente. De la misma manera se han recogido las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que recoge el PTS Agroforestal las cuales han sido incorporadas en el documento normativo.

Tales medidas son:

- Redimensionamiento de explotaciones
- Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas
- Creación de agroaldeas
- Aumento de la rentabilidad de las explotaciones afectadas (infraestructuras de riego, accesos, modernización...)
- Mejora de suelos aprovechando movimientos de tierra en la construcción del proyecto. Posible puesta en valor de tierras marginales
- Mejora de servicios sociales rurales
- Dotación de infraestructuras de telecomunicaciones al medio rural
- Medidas encaminadas a la preservación del paisaje rural y de protección de los recursos naturales.

De la misma manera el Programa de Supervisión de los efectos del plan ha incluido las siguientes variables relativas a la actividad agraria:

- VARIABLE: Medio natural, biodiversidad, paisaje y recursos culturales
 - Superficie municipal calificada Agrogranadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (% superficie total)
- VARIABLE: Sectores económicos

- Explotaciones con actividad agropecuaria

En referencia a Otros aspectos ambientales a tener en cuenta en el documento definitivo del PGOU y sus documentos de desarrollo se estima oportuno que el documento de PGOU incorpore las siguientes cuestiones:

- *Una mención expresa a cómo se han tenido en cuenta las consideraciones del presente informe definitivo y de todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el estudio de ECIA. Se concreta en el presente apartado.*
- *Una referencia expresa en las normas particulares de los ámbitos*
 - *Indicando retiros mínimos de las edificaciones y de la urbanización según el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Este aspecto ha sido recogido debidamente en el Documento de Normas Particulares en las fichas urbanísticas correspondientes y según las determinaciones de la Agencia Vasca del Agua.*
 - *Localización ámbitos con emplazamientos de actividades potencialmente contaminantes e incluyendo la necesidad del cumplimiento de la ley 1/2005. Cada ficha urbanística recoge los condicionantes ambientales que afectan a cada ámbito entre los que se incluyen la presencia de suelos contaminados.*

7.- EN MATERIA DE AGUAS

El informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, en su informe emitido el 4 de julio de 2012, valoró favorablemente la propuesta del PGOU, exigiéndose el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- Las actuaciones que afecten a dominio público hidráulico, o a sus zonas de servidumbre o policía o sean inundables, deberán de cumplir la normativa de aplicación, los “criterios de uso de suelo según grado de inundabilidad y será necesaria la previa autorización administrativa de URA. Este aspecto se ha incluido en las Normas Generales, en concreto en el artículo 24, creado específicamente para su regulación.

- En el 2.B USETXE, en la ficha urbanística de esta área, se ha procedido a establecer que el cambio de uso como la nueva edificación deberá de respetar como mínimo la servidumbre de 5 metros de anchura, habiéndose suprimido la referencia del voladizo sobre el río Deba.

-La determinación sobre la red de bidegorris, estableciendo que en ningún caso deberá suponer obstáculos físicos para avenidas de período de retorno de 100 años, se ha recogido en las Normas Generales, en concreto en el artículo 27,pto.9.e.1.2.

- Se ha suprimido el trazado del bidegorri del tramo Elgoibar-Altzola que recorre la margen izquierda del río Deba, en el Plano I.3. Estructura General. Propuesta calificación y Sistemas Generales.

- Las determinaciones exigidas para los ámbito 1G-GOIKO-ERROTA, 6-A URAZANDIBERRI, 3-A KAMIÑEROKOA, 13.A- ALTZOLA, BASARTE –IMH (3.H), 10 a-LERUNTXIKI MORTERIKA y en el Barrio de Sallobente-Ermuaran, las determinaciones exigidas por la Agencia Vasca del Agua-Ura se han recogido en las fichas urbanísticas de cada Área.

El área 1G- Goikoerrota pasa a ser calificada como Espacio Libre, eliminando la edificabilidad propuesta.

8.- EN MATERIA DE SUELO Y URBANISMO

El informe emitido por la Dirección de Suelo y urbanismo, el 2 de julio de 2012, es favorable, si bien el Ayuntamiento de Elgoibar deberá presentar un documento por el que se solicite la transferencia de edificabilidad urbanística residencial protegida entre diferentes ámbitos, y se describan los ámbitos en los que se reducen o incrementen los estándares.

Las transferencias de la edificabilidad urbanística residencial protegida, están justificadas en el documento del PGOU que se propone su aprobación definitiva, si bien se realizará una solicitud expresa, en un documento independiente, para que pueda ser autorizado por Gobierno Vasco.



SEPARADOR GENERAL. 4

Participación ciudadana y Consejo Asesor de Planeamiento.



4.1

Participación Ciudadana.

Los artículos 8 y 9 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regulan los principios de participación ciudadana y de información pública que han de regir en la redacción del planeamiento urbanístico.

En este sentido el artículo 8 exige que la ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en la mencionada disposición legal.

El artículo 9 regula el principio de información pública concretándose con carácter general en las siguientes obligaciones:

- a) Realizar y mantener ediciones actualizadas de los planes y ponerlas a disposición de la ciudadanía.
- b) Insertar íntegramente los planes, actualizando su contenido, en un lugar de la red telemática de que dispongan y que sea de acceso libre.
- c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos.

En el caso concreto de Elgoibar y en la redacción del Plan General, ha sido voluntad de la corporación municipal el integrar desde el inicio la participación ciudadana en el ámbito del urbanismo, planteándose como una experiencia piloto a implementar en el proceso de redacción del Plan General, que en el futuro ha de ser mejorada y tienda hacia un modelo de elaboración de políticas públicas más transparentes.

El proceso de participación se realiza con el fin de llevar a cabo una reflexión conjunta entre actores diferentes del pueblo sobre los cambios que se van a producir en el ámbito de la ordenación del territorio en el municipio los próximos años, y analizar sobre los retos que va a suponer este hecho para los ciudadanos de Elgoibar. Al mismo tiempo, se pretende involucrar a la ciudadanía en los procesos de toma de decisión estratégica que atañan al pueblo, como es el de la planificación territorial.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Se han desarrollado, hasta la fecha, cinco talleres participativos y dos reuniones informativas, con objeto de realizar un diagnóstico real del municipio de Elgoibar, que posibilite detectar los problemas y posteriormente plantear una ordenación que dé una solución a los problemas formulados. En estos talleres se ha contado con dos técnicos de participación ciudadana, así como de representantes políticos y un grupo de vecinos/as y agentes sociales de Elgoibar invitados a participar en el proceso de trabajo conjunto.

I.- Talleres y reuniones informativas realizadas respecto al documento de Análisis y Diagnóstico.

En una primera sesión, celebrada el 6 de mayo de 2008, se analizaron:

- El medio natural y los recursos ambientales de Elgoibar.
- El medio socioeconómico.

Medio natural y recursos ambientales

Se analizaron los siguientes aspectos:

- *El patrimonio natural de Elgoibar*: montes, paisaje, biodiversidad (flora y fauna),...
- *El agua y su gestión*: río y aguas subterráneas, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, calidad, etc.
- *Los residuos y su gestión*.
- *La calidad del aire y acústica*.

Medio socioeconómico

- *Demografía y población*
- *Tejido económico*: sector primario, industria, comercio, turismo...
- *Formación y Empleo*

El segundo taller de participación ciudadana tuvo lugar el día 13 de mayo del 2008 se analizó la realidad urbana del municipio más concretamente los siguientes aspectos:

- *Planeamiento y ordenación urbana*
- *Vivienda y patrimonio arquitectónico*
- *Dotación de equipamientos* (educativos, culturales, deportivos,...)

- **Transporte, movilidad y accesibilidad:** zonas peatonales, aparcamientos, movilidad a pie, accesibilidad, transporte público, itinerarios en bicicleta, carreteras, ordenación del tráfico y su control.

Una vez recogidas los análisis ciudadanos y sus propuestas sobre los diferentes aspectos analizados, y el equipo redactor del PGOU dio una contestación al grupo de participación ciudadana explicando los aspectos recogidos en el documento de Análisis y Diagnóstico previo al Avance, presentado.

Finalmente el 15 de enero de 2009 se realizó una sesión informativa para explicar los trabajos realizados hasta ahora y los pasos que se van a ir dando para la redacción del documento de avance. Los objetivos de esta sesión informativa fueron tres. El primero: valorar los resultados obtenidos en los talleres que celebraron en mayo del pasado año y su utilidad de cara al trabajo del equipo redactor. El segundo: informar al grupo sobre la constitución del Consejo Asesor de Planeamiento de Elgoibar y su papel en el proceso de redacción del nuevo planeamiento de Elgoibar. El tercero: informar y acordar las tareas a acometer por el grupo en los primeros meses de 2009, así como los pasos precisos a dar en este periodo.

PROPUESTAS CIUDADANAS ORDENADAS POR TEMAS

En este epígrafe se recogen en forma resumida algunos de los aspectos principales enunciados y que tienen relación directa con la propuesta de este documento.

Patrimonio natural

- Diseñar una red de senderos peatonales y de rutas ciclables que conecten los barrios entre sí y con el núcleo urbano.
- Acondicionar algún paseo para disfrutar del río Deba y poner en valor su ecosistema.
- Aprovechar el curso de la regata de Sallobente-Ermuaran para habilitar un paseo lúdico y didáctico sobre el medio.

Agua y su gestión

- Realización de un estudio para el posible aprovechamiento de las aguas subterráneas y regatas.
- Estudiar la posibilidad de realizar una fluoración del agua de consumo; si bien sobre esta propuesta existen posturas encontradas.

Los residuos y su gestión

- Estudiar la posibilidad de implantar la recogida puerta a puerta en el comercio (el Ayuntamiento está analizando la puesta en marcha de un sistema de llave para que los comerciantes puedan depositar directamente cartones de gran tamaño en los contenedores).
- Estudiar la viabilidad de que las nuevas urbanizaciones y zonas de Elgoibar tengan recogida neumática de basuras (al ejemplo de otros municipios como Llodio, Vitoria-Gasteiz).
- Hacer que Elgoibar sea un municipio pionero y ejemplar en la CAPV en consumo responsable y sostenible, en sensibilización para la minimización y gestión de residuos,...

La calidad del aire y acústica.

- Informar de forma comprensible sobre los datos de la calidad del aire en Elgoibar (derivados de la Red de Control y Vigilancia del aire de la CAPV).
- Colocar paneles anti-ruído o de insonorización en el trazado de la autopista a su paso por el zonas habitadas.
- Liberar el tráfico de paso de vehículos por la carretera general (promoviendo el uso de la autopista).
- Estudiar la posibilidad de soterrar el trazado del tren a su paso por el casco urbano de Elgoibar.

Demografía y población

- Elaborar un plan de inmigración en Elgoibar; y estudiar la viabilidad de contar con la figura de técnico/a de inmigración.

Tejido económico: sector primario, industria, comercio, turismo...

- Habilitación de un nuevo espacio para el mercado de los/as baserritarras.
- Estudiar el aprovechamiento de zonas industriales abandonadas y su conversión para nuevos emplazamientos.
- Adquisición por parte del Ayuntamiento de algún baserri abandonado para la promoción del turismo rural

Planeamiento y ordenación urbana

- Realizar un estudio del arbolado urbano actual en Elgoibar y que defina medidas de mejora en su gestión (tratamiento, ubicación, podas,...)
- Establecimiento de criterios sobre arbolado urbano a integrar en los nuevos desarrollos urbanísticos de Elgoibar. El grupo considera ésta una cuestión importante para “amabilizar” el espacio urbano de Elgoibar. En este sentido, se comenta que la actuación del parque de la Maala ha ido en detrimento de la calidad de vida de la zona.
- Planificar una zona verde amplia en el casco urbano de Elgoibar.
- Dotar al municipio de más plazas y zonas de esparcimiento para vecinos/as.
- En el nuevo planeamiento separar el uso residencial del uso industrial, de tal modo que no se generen zonas residenciales marginales.
- Se propone limitar el tamaño de las superficies comerciales en el casco urbano; es decir, que no haya lonjas de una superficie superior a determinados m². Con esta medida se persigue diversificar la actividad comercial del centro y apoyar al pequeño comercio.
- Planificar nuevos “aterpes” (o zonas con techo) en el espacio público (para cuando llueve).

Vivienda y patrimonio arquitectónico

- Promover con actuaciones municipales (y en coordinación con otras entidades supramunicipales) una política activa de alquiler de viviendas (sacar al mercado las viviendas que están vacías).
- Estudiar la posibilidad de habilitar lonjas sin uso en viviendas.
- Rehabilitar el edificio de las escuelas en la Aita Agirre (y definir sus posibles usos).
- Realizar un estudio de las edificaciones (casas, caseríos,...) singulares, de interés local arquitectónico o histórico como un primer paso para su protección y cuidado.

Dotación de equipamientos (educativos, culturales, deportivos,...)

- Adquisición por parte del Ayuntamiento del edificio Aurretxea (en Altzola) para un uso público.
- Desarrollar un programa anual de mantenimiento de todos los edificios públicos (integrando cuestiones de eficiencia energética,...).

Transporte, movilidad y accesibilidad

- Realizar un estudio de las plazas legales de aparcamiento por barrios; derivado del mismo, elaborar un plan de actuaciones que permitan dotar al municipio de más plazas de aparcamiento.
- Realizar un plan de señalética viaria en Elgoibar (y muy especialmente, en cuanto a las zonas de aparcamiento disuasorio se refiere).
- A futuro, exigir que en las superficies comerciales se habiliten plazas de aparcamiento (si son subterráneas, mejor).
- ¿Por qué no habilitar un edificio en altura para aparcamientos (al ejemplo de algunas ciudades norteamericanas)?
- Aumentar la zona de OTA.
- Crear una red ciclable y de accesos peatonales a puntos clave de Elgoibar. Por ejemplo: a los polígonos industriales (sin tener que pasar por la carretera general).
- Recuperar el paseo Urazandi-Santa Klara (casas de Aizkorri) y unirlo con el de la calle Aizkorri.
- Soterrar el trazado del tren a su paso por Elgoibar.
- Estudiar la posibilidad de crear un servicio de transporte público interno que conecte el casco urbano con los barrios (por ejemplo, con un microbús).

Otras cuestiones surgidas en el debate

- Consideramos importante incluir en este proceso de reflexión sobre la realidad actual de Elgoibar los resultados derivados de los grupos de trabajo creados en el marco de Agenda 21 de Elgoibar o de otros espacios de participación.
- En general, existe cierto desconocimiento sobre los proyectos de carácter supramunicipal y con incidencia en Elgoibar. Por ejemplo, el proyecto de variante, la carretera de Aiaitia (San Migel),...
- Evitar el oscurantismo en ciertas promociones de viviendas (como la promoción de viviendas concertadas). El Ayuntamiento, ante el conocimiento de tales proyectos, debería hacer un esfuerzo de información a vecinos/as del pueblo.
- El barrio de Altzola no tiene gas ni fibra óptica.
- Cuidar la ubicación de mobiliario urbano (por ejemplo, evitar la colocación de farolas en medio de las aceras).
- Definir o re-definir la normativa de instalaciones de aire acondicionado.

CONCLUSIONES

Tras analizar las propuestas hechas por el grupo de participación ciudadana y los objetivos y problemas detectados por el equipo redactor del PGOU en el Documento de análisis y diagnóstico, se concluyó que ambos colectivos han detectado similares problemáticas del municipio. Prácticamente la totalidad de las propuestas del equipo de participación están recogidas en el documento de análisis y diagnóstico y se proponen soluciones a los problemas detectados en las fichas problema, si bien, algunos aspectos que se plantean por su detalle son propios de ser recogidos en instrumentos de desarrollo, debido a que el P.G.O.U debe planificar el territorio a otra escala, definiendo los elementos estructurantes del territorio.

El equipo redactor tiene en cuenta todas las propuestas surgidas en la participación ciudadana para la realización del documento de Avance y para la redacción del documento normativo.

II.- Talleres informativos realizadas respecto al documento de Avance.

En una primera sesión, celebrada el 22 de septiembre de 2009, siendo el contenido del taller el siguiente:

- Contextualizar el documento de Avance dentro del procedimiento de aprobación del P.G.O.U.
- Explicar el contenido del Avance del P.G.O.U.
- Explicar la propuesta del Avance respecto al ámbito residencial y de equipamiento.

Tras la exposición, se resolvieron las dudas y preguntas planteadas por el grupo, otorgándose al grupo un tiempo de reflexión individual para trasladar, en tarjetas de colores, las siguientes cuestiones:

- ¿Qué propuestas nos parecen adecuadas, nos gustan?
- ¿Qué es lo que no acabamos de ver claro o no estamos de acuerdo?
- ¿Qué otras propuestas o ideas no contempladas en el Avance (o al menos en la exposición) se nos ocurren para que sean estudiadas por el equipo redactor?

Del debate realizado, las conclusiones fueron las siguientes:

A.- Urazandiberri: En general, la opinión sobre la intervención propuesta para esta área es muy favorable. Preocupa su viabilidad para materializarse a medio plazo, y se propone la posibilidad de un segundo parque urbano que enlace Urazandiberri con el colegio de Urazandi y el nuevo polígono industrial proyectado y Morterika.

B.- Kamiñerokoa. La opinión general es favorable, proponiendo sobredimensionar o primar mucho más la zona de parking público.

C.- Zabalpena. Se valora muy positivamente la creación de un espacio verde, aunque se considera necesario comunicarlo correctamente con otras zonas del municipio. Las opiniones sobre el número de viviendas previstas son más divergentes.

D.- Actuaciones sobre los núcleos rurales. Es, en el ámbito residencial, la propuesta que más reticencias suscita, en cuanto a la construcción de nuevas viviendas que el Avance propone para estos núcleos. Su consolidación se considera positiva.

E.- Otras cuestiones o propuestas para el ámbito residencial. Dirigidas con la estética de los edificios, la conservación del casco histórico y patrimonio arquitectónico, propuestas para Altzola, comunicaciones peatonales y V.P.O en alquiler.

F.- Estación intermodal. En general la idea convence aunque con pequeñas apreciaciones.

G.- Aparcamientos. Las opiniones son divergentes, aunque queda clara la necesidad de dotar de aparcamientos al municipio.

H.- Zona centro (Aita Agirre, estación...): las actuaciones propuestas para la estación de tren, la plaza Aita Agirre y la plaza del mercado son vistas como oportunidades a aprovechar al máximo en beneficio de la calidad de vida en esta zona. El caso del Polideportivo suscita opiniones diferentes entre quienes están a favor de su ampliación en la ubicación actual y entre los que apuestan por buscar otras soluciones. Y por último, la Aita Agirre plaza se reivindica mayormente como espacio sin coches y peatonal (aunque puede albergar un aparcamiento subterráneo).

I.- Urazandiberri y proximidades: convencen las propuestas para el centro del Pilar y el nuevo equipamiento comunitario de Urazandiberri.

J.- Otras propuestas para el equipo redactor:

- Empezar por aprovechar las construcciones actuales (mercado, Padre Aguirre)..

- Buscar nuevos usos para edificios infrautilizados.

Se realizó una segunda sesión, el 6 de octubre de 2009, siendo el contenido del taller el siguiente:

- Explicar y debatir las propuestas del equipo redactor en torno a las actividades económicas.
- Explicar el contenido del Avance respecto a los trazados viarios.

Tras la exposición, se resolvieron las dudas y preguntas planteadas por el grupo, otorgándose al grupo un tiempo de reflexión individual para trasladar, en tarjetas de colores, las siguientes cuestiones:

- ¿Qué propuestas nos parecen adecuadas, nos gustan?
- ¿Qué es lo que no acabamos de ver claro o no estamos de acuerdo?
- ¿Qué otras propuestas o ideas no contempladas en el Avance (o al menos en la exposición) se nos ocurren para que sean estudiadas por el equipo redactor?

Del debate realizado, las conclusiones fueron las siguientes:

A.- En el suelo de actividades económicas, la opinión era favorable respecto a Arriaga 2-3, Arriaga 5, Alkorta, Leruntxiki y la desclasificación de Sallobente-Ermuaran, para recuperarlo como una zona de ocio y paseo por Elgoibar.

No se veía claro los impactos que pueden causar las actividades ambientales respecto al suelo no urbanizable de Arriaga y Albitzuri 2, y los accesos a Olasagain 3 .

Se manifestaban contrarios a Ballegoitia e Irabaneta, y se plantea la eliminación de actividades industriales de la zona deportiva de Mintxeta y el IMH.

B.-En relación a los accesos viarios, la opinión era favorable en la creación de viales internos y de bidegorris, si bien se echaba de menos el potenciar los pasos subterráneos etc y las escaleras mecánicas, se propone la creación de apeaderos en todos los polígonos industriales y se solicita que las rotondas que se propongan sean enteras, no medias.

No se veía clara la alternativa urbana al tráfico de la N-634, debiendo mejorarse el transporte público, tampoco la rotonda del corredor Elgoibar-Azkoitia GI-2634.

Se propone una rotonda en el puente de Sigma al par de la casa Zubizarreta en la incorporación a la general y otra en el acceso de Altzola, no sólo un carril intermedio.

La tercera y última sesión se celebró el 20 de octubre de 2009, siendo el contenido del taller el siguiente:

- Explicar y debatir las propuestas del equipo redactor a la propuesta de infraestructuras.
- Explicar y debatir las propuestas del equipo redactor a la ordenación del suelo no urbanizable.

Se resolvieron las dudas y preguntas planteadas por el grupo, otorgándose al grupo un tiempo de reflexión individual para trasladar, en tarjetas de colores, las siguientes cuestiones:

- ¿Qué propuestas nos parecen adecuadas, nos gustan?
- ¿Qué es lo que no acabamos de ver claro o no estamos de acuerdo?
- ¿Qué otras propuestas o ideas no contempladas en el Avance (o al menos en la exposición) se nos ocurren para que sean estudiadas por el equipo redactor?

Del debate realizado, las conclusiones fueron las siguientes:

A.- En las infraestructuras, se planteaba que en Altzola no existía un planteamiento claro, debiendo concretarse respecto a este barrio las actuaciones en relación al transporte, itinerario peatonal, gas, saneamiento, comunicaciones etc.

Se veía bien la red de bidegorris, la conexión mediante ferrocarril de los polígonos industriales , crear un apeadero en San Antolín y mejorar en general el servicio ferroviario. También la posición es favorable respecto a las escaleras mecánicas de Basarte, dar uso al paseo junto al río y suprimir las barreras arquitectónicas

Las propuestas en la gestión del agua, residuos, comunicaciones y nuevas tecnologías se plantean favorables.

No se veía claro que el tren no parase en Altzola, se solicitaba que la acometida de agua llegase al cementerio y se drague el río Altzola. Respecto a la energía, el abastecimiento debe plantearse desde el caserío Altzolaberazeta a la estación, el alumbrado público debe ser soterrado.

Se solicita la conexión con fibra óptica a Altzola.

B.-En relación al suelo no urbanizable, se solicita una información más profunda y comprensible para poder realizar una valoración, dada la complejidad del tema.

Una vez celebrados dichos talleres, se formuló el Documento de aprobación inicial.

La participación ciudadana para la divulgación del documento normativo del Plan General, modificó su formato, es decir, los talleres se consideraron instrumentos válidos para que los ciudadanos participaran en definir el modelo territorial de Elgoibar. En cambio, una vez definido éste, el documento normativo, donde se ordena la totalidad del municipio con la elaboración de fichas urbanísticas concretas, se consideró interesante habilitar un local con una exposición del Plan General y con la presencia de un Arquitecto que resolviera dudas y ayudase a los posibles afectados a formular alegaciones.

Dicha actuación municipal, tuvo buena aceptación por los ciudadanos de Elgoibar, ya que en dos meses que estuvo abierta la exposición, con un horario amplio, se contabilizaron 990 visitas.

4.2 Consejo Asesor de Planeamiento.

El artículo 109 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo, establece la obligación de constituir el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, en aquellos municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de los planes generales.

El municipio de Elgoibar a contar con más de 7.000 habitantes, en virtud de lo establecido en el artículo 91.1, cuenta con competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales, y, en consecuencia tenía la obligación legal de constituir el Consejo Asesor de planeamiento.

Por lo tanto, en sesión Plenaria celebrada el día 24 de Abril de 2008, procedió a la aprobación inicial del Reglamento interno del Consejo Asesor de planeamiento Municipal de Elgoibar, y lo publicó en el B.O.G nº 138 de fecha 18 de julio de 2008, sometiéndose a exposición durante el plazo de 30 días.

En el plazo otorgado no se formularon alegaciones, y por lo tanto se la adopción de nuevo acuerdo se entendió aprobado dicho Reglamento interno, publicándose el mismo en el B.O.G nº 208 de fecha 29 de octubre de 2008.

REGLAMENTO INTERNO

El Reglamento interno regula aspectos tales como: las funciones y fines, la composición del Consejo, la estructura organizativa, los derechos y deberes de los miembros del Consejo Asesor y el Régimen de funcionamiento del mismo.

De la lectura de dicho Reglamento, son destacables los siguientes aspectos:

A.- El Consejo Asesor debe conocer de los estudios, programas, directrices y líneas de actuación en materia del planeamiento estructural del municipio, es decir, planeamiento general; si bien el Pleno municipal puede recabar, conocer y emitir informe de cualquier otro plan.

B.- Las decisiones, recomendaciones, alternativas o propuestas del Consejo Asesor de Planeamiento Urbanístico tendrán la consideración de recomendaciones (*de acuerdo con el artículo 109.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo*) para los órganos de Gobierno Municipal.

C.- Las propuestas o recomendaciones del Consejo que no sean atendidas en la resolución de aprobación definitiva del documento de planeamiento, deberán ser contestadas motivadamente.

D.- Es preceptivo el informe del Consejo Asesor en la primera formulación, revisión total o parcial o modificación puntual de cualquier instrumento de planeamiento estructural.

E.- La emisión de los informes preceptivos del Consejo Asesor deberá realizarse durante el plazo de información pública del Avance y de aprobación inicial del planeamiento. La no emisión de los informes, habilitará a los órganos municipales responsables de su aprobación para proseguir con la tramitación de los expedientes.

DETERMINACIÓN LEGAL

La obligatoriedad legal de la constitución del Consejo Asesor de Planeamiento, viene recogida en el mencionado artículo 109 de la Ley 2/2006, si bien además del Reglamento interno que regula el funcionamiento del Consejo Asesor en el municipio de Elgoibar, la Ley del Suelo Vasca ha sido desarrollada por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes que en su Disposición Adicional Cuarta regula también aspectos que afectan al funcionamiento del Consejo Asesor.

En este sentido, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

A.- Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, deberán anexar el acuerdo de aprobación provisional del citado expediente el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas.

B.- La existencia del informe del Consejo Asesor de Planeamiento junto con la certificación municipal de su toma o no en consideración junto con la contestación para la no toma en consideración de las sugerencias o recomendaciones formuladas, serán documentos que deberán acompañarse al expediente que se remita a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la formulación por el mismo del informe preceptivo y vinculante previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En cumplimiento de la exigencia legal, el Consejo Asesor de Planeamiento de Elgoibar, en reunión celebrada el 11 de enero de 2010, aprobó con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros, el informe al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

En dicho informe se pronuncian sobre los principios y objetivos generales, sobre las propuestas de suelo residencial, de actividades económicas, sistema viario, suelo no urbanizable, propuesta de infraestructuras, y equipamientos .

Los informes realizados por el Consejo Asesor de planeamiento fue teniendo en cuenta por la Corporación municipal, para fijar los criterios y objetivos para la redacción de la revisión del P.G.O.U , en el Pleno celebrado el 25 de febrero de 2010 y para la aprobación inicial por acuerdo plenario de fecha 25 de noviembre de 2012.

Una vez redactado el Documento del Plan General, para su aprobación inicial, el Consejo Asesor de planeamiento se reunió en tres ocasiones, para analizar y debatir el P.G.O.U. Las sesiones celebradas fueron las siguientes:

A.- Sesión de fecha 21 de julio de 2010. Se informa respecto al procedimiento seguido y los pasos a seguir para la aprobación inicial del P.G.O.U, y el equipo redactor expone el documento, en concreto, las áreas urbanas donde se plantea una nueva intervención, (*como trenbidea*), el sistema viario y la ordenación del suelo no urbanizable.

B.- Sesión de fecha 22 de setiembre de 2010. El equipo redactor expone el documento, en concreto, la referencia al Sector Zabalpena, los equipamientos, viales y accesos, transporte público, e infraestructuras.

C.- Sesión de fecha 3 de noviembre de 2010. Se presenta al Consejo Asesor de Planeamiento, el Documento para la aprobación inicial, donde se manifiesta la necesidad de que el Consejo se pronuncie sobre el mismo.

En esta sesión última se explica la estructura formal del documento de PGOU, se vuelve a exponer las actuaciones más significativas, y se requiere al Consejo Asesor a que emita informe al Documento aprobado inicialmente en el plazo de exposición al público.

El Consejo Asesor de planeamiento, no emitió informe alguno, por lo que en virtud de lo establecido en el Reglamento interno, la no emisión de los informes, habilitará a los órganos municipales responsables de su aprobación, a proseguir con la tramitación de los expedientes.



SEPARADOR GENERAL. 5

Ámbito del Plan General.

5.1 | **Ámbito de actuación**

El término municipal de Elgoibar, antigua Villamayor de Marquina, se ubica en la mitad occidental del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en el centro de la comarca del bajo Deba.

Aunque su fundación como Villamayor de Marquina date del 20 de diciembre de 1346 (por carta puebla extendida por el rey Alfonso XI en Valladolid), el territorio que actualmente ocupa el término municipal de Elgoibar tuvo una temprana ocupación, tal y como atestiguan los monumentos megalíticos y funerarios del cordal Karakate-Irukurutzeta.

En sus orígenes, el núcleo urbano se encontraba en la orilla derecha del mismo aunque en la última década del siglo XX se extendió por la izquierda.

Pertenciente a la comarca del Bajo Deba con una población de 11.051 habitantes según cifras de población referidas al 01/01/2008 Real Decreto 2124/2008, de 26 de diciembre y una extensión de 39,11 Km² y una densidad poblacional de 282,56 habitantes por Km², se sitúa cerca de la cabeza comarcal, la ciudad de Eibar, junto a la cual forma la mayor aglomeración urbana de la comarca.

La concentración de la población en el núcleo de la villa, que por las características topográficas tiene limitadas posibilidades de expansión, es la causa de sus altos niveles de densidad.

Los límites del territorio municipal son: al norte con Mendaro; al sur con Bergara y Sorluze; al este con Azkoitia y al oeste con Eibar y Etxebarria, ya en Bizkaia.

Cartográficamente la totalidad del término municipal queda incluido en la hoja 63-III (Eibar) del Mapa Topográfico del País Vasco E: 1\25.000.

Geológicamente Elgoibar se asienta sobre litologías sedimentarias de naturaleza variada, que abarcan desde los depósitos carbonatados de precipitación química, a las formaciones eminentemente terrígenas, y a la sucesión de materiales "flyschoides"; imbricados, de manera esporádica, con la aparición de cuerpos de rocas volcánicas y volcanoclásticas.

Morfológicamente se encuentra ubicado en el valle del Deba, rodeado de montañas con altitudes que rondan los 800 o 900 m.s.n.m. En la vertiente este del valle las laderas caen en

fuerte pendiente dominadas por el cordal Karakate (742 m.) - Irukurutzeta (895 m.), mientras que la oeste se expande hacia Bizkaia por los montes Arrate y Kalamua.

El río Deba, cauce principal del municipio, discurre de sur a norte pasando por el casco urbano. La red hidrográfica se completan con arroyos que crean pequeños valles secundarios en los que se asienta alguna población.

La vegetación de carácter eminentemente atlántica templada se ve representada por hayas, robles y castaños, a menudo aislados entre grandes superficies de plantaciones de pino Insignis destinadas a la explotación forestal.

Equidistante de las capitales vascas de las cuales se encuentra a 50 km y a 6 de la cabeza comarcal, Elgoibar se encuentra excelentemente comunicada por carretera ya que su núcleo urbano está atravesado por la carretera nacional N-634 que la unen con Donostia, Bilbao, y con Eibar, cabeza comarcal. En Maltzaga la carretera GI-627 permite el acceso al alto Deba, a tierras alavesas y a Vitoria-Gasteiz. Mediante las carreteras provinciales GI-2634 y GI-2636 comunica con Azpeitia, en la comarca el Urola, y con Etxebarria en la de Lea Artibai ya en Bizkaia. La autopista AP-8 Bilbao - Behobia, con enlace en el barrio de San Antolín facilita el acceso a Bilbao, Donostia y Eibar, y la AP-1, que enlaza en Maltzaga, con el alto Deba, Araba y Castilla.

La línea Bilbao - San Sebastián del ferrocarril de vía estrecha de la compañía Eusko Trenbideak, con estación en el núcleo urbano y apeaderos en Altzola y Toletxe competa la comunicación con las capitales y el acceso a los puertos y aeropuertos de la zona.

En la historia de Elgoibar la metalurgia ha tenido una importancia fundamental. Las ferrerías llegaron a tener su fuero propio, el Fuero de las ferrerías de Marquina de Suso que lo dio el rey Alfonso XI un 8 de noviembre de 1335, antes incluso del nacimiento de la villa.

Desde entonces a nuestros días, Elgoibar es una población eminentemente industrial en donde se ubican buena parte de las empresas dedicadas a la fabricación de "máquina herramienta" hecho que le ha dado el apelativo de "capital de la máquina herramienta". Hace años las armerías y ferrerías eran abundantes pero, actualmente, la producción metalúrgica es la más numerosa.

La configuración morfológica del municipio, y su evidente y antigua vocación industrial, han motivado que el sector agrario siempre haya estado dedicado a la producción para el consumo y abastecimiento propio. Hoy en día la mayoría de los caseríos tienen una economía mixta. Es decir, combinan la producción bien agrícola, bien ganadera, con la actividad industrial, trabajando en alguna empresa.



Si bien el sector más relevante y representativo de la actividad económica elgoibarresa actual es el de la "máquina herramienta", la localidad cuenta con una infraestructura de servicios propia de una ciudad de mayor tamaño. Desde mediados de siglo, y propiciado por la floreciente economía local sustentada en torno esta industria, el sector servicios ha dado un salto cualitativo importante en la localidad.



SEPARADOR GENERAL. 6

Necesidad de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elgoibar

6.1 Necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elgoibar

La revisión ahora propuesta responde a, entre otras, las distintas razones que se exponen a continuación.

En la actualidad, el municipio de Elgoibar cuenta como instrumento de planeamiento vigente con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por acuerdo de fecha 18 de noviembre de 1992, si bien parte de las mismas fueron derogados quedando vigente el Plan General de Ordenación Urbana de fecha 19 de junio de 1974.

Dicho planeamiento (PGOU) se redactó en base a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de fecha 12 de mayo de 1956 (BOE nº 135, de 14 de mayo de 1956).

Con posterioridad fueron aprobándose diferentes Leyes urbanísticas, como la Ley 19/1975, de 2 de mayo; Ley 8/90, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril; la Ley Vasca 5/1998 de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 6 de marzo y finalmente la Ley de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo de Suelo.

El planeamiento municipal de Elgoibar no ha ido adaptándose a las nuevas disposiciones normativas, sino que a través de los expedientes de modificación de las Normas Subsidiarias –que han afectado a suelos urbanos, tanto residenciales como industriales, así como a suelos urbanizables y no urbanizables- se ha ido dando respuesta a las necesidades municipales.

En la actualidad, en cumplimiento de la disposición transitoria segunda, punto 1 de la Ley 2/2006, todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias deberán adaptarse a las determinaciones de la Ley, con aprobación definitiva, en el plazo máximo de 8 años.

Por ello, la primera de las razones para que se revisen las NNSS se debe a la adaptación a la legislación urbanística vigente y a su cumplimiento legal.

En segundo lugar, la necesidad de contar un documento de planeamiento general del municipio que planifique la totalidad del ámbito municipal, ya que en los últimos años se ha actuado con modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias.

En tercer lugar, y tras contar con un documento de análisis y diagnóstico del Plan General, plantear propuestas dirigidas a dar respuesta a los problemas y demandas más inmediatos (vivienda, actividades económicas, equipamientos, infraestructuras etc.), que justifican la promoción, desarrollo y ejecución del conjunto de expedientes y proyectos urbanísticos que con ese fin se estimen adecuados.

Por otro lado, la definición de los criterios, objetivos y propuestas que han de servir de guía y pauta del proceso de intervención en el municipio, con una adecuada ordenación del suelo no urbanizable, y con el objetivo de plantear un planeamiento sostenible.

Planteada en esas circunstancias y con esos objetivos, esta revisión se adecua a lo dispuesto en, entre otros, el artículo 102 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.



SEPARADOR GENERAL. 7

Marco general de elaboración del Plan General.



7.1 Introducción

La elaboración de este Plan General se acomete en el complejo contexto conformado por un conjunto de directrices y previsiones contenidas en numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

En este momento y a modo de recordatorio actualizado de algunas de las principales disposiciones y documentos que conforman ese marco cabe destacar los que se mencionan en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

7.2 Legislación territorial y urbanística

- Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 195/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por el que se modifica la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

7.3 Legislación vigente en otras materias

- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada y desarrollada mediante otras disposiciones posteriores.
- Entre las disposiciones de desarrollo de esa Ley se encuentran las reguladoras de: los planes de gestión de especies amenazadas (visión europeo, desmán del pirineo, ranita



meridional); los ámbitos y elementos integrados en la red de espacios naturales protegidos (árboles singulares; parque Aiako Harria; etc.). A las anteriores cabe añadir las disposiciones reguladoras de la red Natura 2000 y de la red de corredores ecológicos.

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquella.
- A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de setiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
- Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.

7.4

Instrumentos de ordenación del territorio vigentes

Los Planes Territoriales Sectoriales, que junto con los Planes Territoriales Parciales desarrollan las Directrices de Ordenación Territorial, tienen como objeto la regulación de los diferentes instrumentos de ordenación sectorial de las administraciones vascas. Estos son los siguientes:

- Plan Territorial sectorial de ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica (Decreto 415/98 de 22 de diciembre publicado en BOPV de 18 de febrero de 1999).

- *Modificación del PTS de ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica* (Aprobación inicial Orden 10/120/2007, BOPV 21/01/2008 y Orden 02/04/2008 BOPV 29/04/2008)
- Plan Territorial sectorial de la Energía eólica en la CAPV (aprobación definitiva mediante Decreto 104/2002 de 14 de mayo publicado en BOPV de 6 de junio de 2002).
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV (aprobación definitiva mediante Decreto 41/2001 de 27 de febrero, BOPV 9 de abril de 2001)
- Plan General de Carreteras de la CAPV (aprobado definitivamente mediante Norma foral 17/94 de 25 de noviembre publicada en BOG de 2 de diciembre de 1994)
- Plan Territorial Sectorial de Creación pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Aprobación definitiva mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, publicado en el BOPV nº 19 de 28 de enero de 2005)
- Plan Territorial Parcial del área funcional de Eibar (Bajo Deba) (Aprobado definitivamente mediante Decreto 86/2005 en BOPV nº 105 de 6 de junio de 2005.)
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV (Aprobación definitiva mediante Decreto 160/2004, de 27 de julio publicado el 19 de noviembre de 2004 en BOPV nº 222).
 - 1ª Modificación del PTS de Zonas húmedas de la CAPV (Aprobación inicial ORDEN de 27 mayo de 2008 en BOPV 23.06.2008)
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. (Aprobado definitivamente y publicado en BOG 6-08-2009).

Se encuentran en diferentes fases de realización:

- Plan Territorial sectorial del Patrimonio Cultural Vasco (Documento de Avance aprobado con fecha 6 de julio de 2001)
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la CAPV (Documento Aprobación Provisional aprobado por orden de 8 de noviembre de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca)
- Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas (Documento de Avance fecha 29 de junio de 2000, aprobación provisional)
- Plan Territorial Sectorial de Red Intermodal y logística del Transporte (Documento de avance de fecha 24/07/2003).
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (Documento de Aprobación Provisional de 2011)

- Plan de Carreteras de Gipuzkoa

Por otro lado, como marco legal de Referencia Urbanística se encuentran los Planeamientos Generales Municipales y en el caso que nos ocupa las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Elgoibar cuya aprobación parcial fue el 18 de noviembre de 1992 así como su suspensión parcial, estando vigente el Plan General de Ordenación Urbana de fecha 19 de junio de 1974.

7.5 Otro tipo de planes, documentos y trabajos

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos, y sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), aprobado el 4 de junio de 2002.
- Estrategia de Biodiversidad de la CAPV 2009-2014
- II Programa Marco Ambiental 2007-2010.
- Plan director del transporte sostenible
- Plan Vasco de lucha contra el Cambio Climático 2008-2012
- Plan Director de Transporte Sostenible.
- Programa de Desarrollo Rural Sostenible del País Vasco
- Planes de Conservación del Medio Natural
 - Red de espacios naturales protegidos de la CAPV
 - Áreas de interés naturalístico en las directrices de ordenación del territorio del País Vasco
 - Red Natura 2000
 - Áreas de interés de especies protegidas -Planes de gestión-
- Plan Forestal Vasco 1994-2030
- Plan de suelos contaminados 2007-2012
- Red de Corredores Ecológicos del País Vasco
- Agenda 21 Local



SEPARADOR GENERAL. 8

Contenido formal del Plan General.

8.1 Introducción

Las propuestas de este Plan General se integran en los distintos documentos que se indican a continuación:

- Documento “A. Memoria”.
- Documento “B. Normas Urbanísticas”.
 - o B.1.- Normas Generales.
 - o B.2.- Normas particulares.
- Documento “C. Catálogo”.
- Documento “D. Estudio de viabilidad económico – financiera. Programa de Actuación”.
- Documento “E. Planos”.
- Documento “F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental”.

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 y el recogido en el Documento B.1 Normas Urbanísticas generales.

8.2 Documento “A Memoria”

Se trata de, concretamente, el documento que tenemos entre manos. Sus previsiones tienen una naturaleza y una finalidad fundamentalmente informativa y justificativa de las propuestas del Plan General.

Esa justificación se extiende a, entre otros extremos, el 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.

8.3 Documento “B Normas Urbanísticas”

Contiene los dos documentos diferenciados siguientes:

- Documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”.
- Documento “B.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y unidades ambientales de Ordenación (UAO)”.

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.

8.4 Documento “C Catálogo”

Incluye, por un lado, la relación de las edificaciones y elementos integrados en dicho Catálogo, y, por otro, las pautas de trabajo a los efectos de la determinación de las medidas generales y específicas de preservación de los mismos.

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).

8.5 Documento “D Estudio de viabilidad económico-financiera”

Contiene tanto el análisis económico del coste de construcción de la ciudad proyectada en este Plan General, incluida 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 en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como por la puesta en marcha y la prestación de los correspondientes servicios.

Se expone en él, asimismo, la estrategia y secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, asociada a la determinación del programa general de ejecución de, en particular, 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.

8.6 Documento “E Planos”

Contiene las cinco partes diferenciadas siguientes:

- E.I.1-Localización del municipio en el Territorio
- E.I.2- Clasificación General del Territorio
- E.I.3-Estructura General Propuesta. Calificación y sistemas Generales
- E.I.4-Clasificación del suelo. Áreas y sectores
- E.I.5-Zonificación Global
- E.I.6-Zonificación Pormenorizada

- E.II.1- Unidades Ambientales de Ordenación
- E.II.2- Condicionantes Superpuestos

- E.III.1- Infraestructuras: Red abastecimiento de agua
- E.III.2- Infraestructuras: Red saneamiento
- E.III.3- Infraestructuras: Red distribución energía eléctrica
- E.III.4- Infraestructuras: Red abastecimiento de gas
- E.III.5- Infraestructuras: Red telefonía y comunicación
- E.III.5- Infraestructuras: Resumen de Propuestas

- E.IV.1-Red viaria rodada y ferroviaria básica
- E.IV.2-Red viaria peatonal y ciclista básica

- E.V.1- Ordenación Ilustrativa

En el conjunto de los planos, así como ortofotos, incluidos en este documento se refleja de forma gráfica bien la realidad material y/o urbanística actual (planos de información), bien las propuestas planteadas a futuro (planos y ortofotos restantes).

El carácter informativo y/o normativo de dichos planos es el indicado en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

8.7 Documento “F Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental”

En ese contexto, tanto los objetivos y finalidades como la naturaleza y el contenido de la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la Ley de 28 de abril de 2006, 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 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquélla, además de, entre otras, la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007.

Más en concreto, dicho estudio 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.



SEPARADOR GENERAL. 9

Diagnóstico de la situación actual

Conforme a lo indicado, ese diagnóstico es el reflejado en los diversos documentos de “I. Información y Diagnóstico” del Avance de este Plan General.

Entendemos que no es necesaria su reiteración en este momento por lo que, con carácter general, nos remitimos a lo expuesto en dicho documento.

Eso sí, en distintas partes de este Plan se exponen y recuerdan algunas de las conclusiones resultantes de dicho diagnóstico.

En todo caso, se exponen a continuación diversos datos generales de interés, a modo de acercamiento a la situación actual de Elgoibar:

*** Suelo Residencial (Tipología de Vivienda)**

Con respecto al cómputo de este tipo de suelos en el municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes (1992) calificaban una superficie de suelo residencial de 599.688 m².



SECTOR	CALIFICACION	SUPERFICIE
OLASOGAIN 1 Y 2	RESIDENCIAL	20100
UBITARTE	RESIDENCIAL	20600
UBITARTEBURU	RESIDENCIAL	8175
UBITARTEGAIN	RESIDENCIAL	32760
LEKUEDER 1	RESIDENCIAL	2075
LEKUEDER 2	RESIDENCIAL	6065
LEKUEDER 2BIS	RESIDENCIAL	4640
LEKUEDER 3	RESIDENCIAL	2530
EZENARRO- URRUZUNO	RESIDENCIAL	7184
CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	39660
MAALA 1	RESIDENCIAL	11257
MAALA 2	RESIDENCIAL	10896
MAALA 3	RESIDENCIAL	1695
ARREGITORRE 1	RESIDENCIAL	55500
ARREGITORRE 2	RESIDENCIAL	24500
KAMIÑEROKOA 2	RESIDENCIAL	3730
KAMIÑERUKOA 1	RESIDENCIAL	4560
AIZKORRI 1	RESIDENCIAL	9216
AIZKORRI 2	RESIDENCIAL	5470
AIZKORRI 3	RESIDENCIAL	2240
AIZKORRI 4	RESIDENCIAL	7040
AIZKORRI 5	RESIDENCIAL	16812
USETXE	RESIDENCIAL	16100
MUGURUTZA	RESIDENCIAL	11200
MELITON	RESIDENCIAL	3880
URAZANDI 1	RESIDENCIAL	68260
URAZANDI 2	RESIDENCIAL	9100
OLAZARRETA	RESIDENCIAL	13600
ALTZOLA	RESIDENCIAL	33700
AZKUE (SAN ROKE)	RESIDENCIAL	68343
URRUZUNO 1	RESIDENCIAL	44000
URRUZUNO 2	RESIDENCIAL	20300
URRUZUNO 3	RESIDENCIAL	14500
TOTAL		599688

Tras los desarrollos realizados durante la vigencia de las citadas Normas Subsidiarias y las Modificaciones Puntuales aprobadas, se contabiliza actualmente en Elgoibar en el momento de la elaboración de este Plan una superficie de suelo calificada como residencial de 599.197 m².

Con respecto a la evolución del parque residencial, Elgoibar cuenta en estos momentos con aproximadamente unas 5.000 viviendas, de las cuales cerca del 94% corresponden a Régimen Libre.

Por su parte, el cómputo de viviendas protegidas realizadas o iniciadas en los últimos años en Elgoibar se resume en las siguientes promociones:

- 40 Viviendas Sociales en el área Urruzuno 1, terminadas en el año 2.003
- 144 Viviendas de Protección Oficial en Urruzuno 1, terminadas en el año 2.005
- 99 Viviendas de Protección Oficial en Ubitarte, iniciadas en el año 2.004
- 24 VPO en Arregitorre 2.
- 12 VPO en Sector Aizkorri 6 (Géminis).
- 16 Viviendas de Protección Oficial en Maala, de próxima construcción.
- 71 Viviendas de Protección Oficial en Urruzuno 2, en fase de ejecución.

Tras estos desarrollos, se estima que quedan por construir en el municipio 205 viviendas libres y 30 VPO aprobadas por las Normas Subsidiarias actuales en las zonas de Urazandi y Ubitarte.

* Suelo De Actividades Económicas (Tipología de Actividades Económicas)

La mayor parte del suelo destinado a actividades económicas del municipio alberga empresas destinadas al sector de la máquina – herramienta, con industria pesada y amplia ocupación de suelo.

En los últimos años se está detectando una deslocalización progresiva de estas empresas hacia nuevos polígonos más accesibles o adaptados a los nuevos requerimientos, por lo que



áreas como Olasope (Sigma) y Olaso están registrando un incremento de actividades orientadas al sector terciario.

Con respecto al cómputo de este tipo de suelos en el municipio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes (1992) calificaban una superficie de suelo industrial de 895.186,50 m².

SECTOR	CALIFICACION	SUPERFICIE
OLASO	INDUSTRIAL	80761,5
OLASOPE	INDUSTRIAL	40600
OLASOATE 1	INDUSTRIAL	14000
AIZKORRI 6	INDUSTRIAL	5680
AIZKORRI 7	INDUSTRIAL	14640
URAZANDI 3	INDUSTRIAL	6700
URAZANDI 4	INDUSTRIAL	12250
URAZANDI 5	INDUSTRIAL	12000
URAZANDI 6	INDUSTRIAL	9450
OLETA 1	INDUSTRIAL	14684
OLETA 2	INDUSTRIAL	7265
OLETA 3	INDUSTRIAL	6800
OLETA 4	INDUSTRIAL	5350
OLETA 5	INDUSTRIAL	15700
BALLIBAR	INDUSTRIAL	34300
OLAZARRETA	INDUSTRIAL	5100
IBAITARTE	INDUSTRIAL	32235
LERUN 1	INDUSTRIAL	16400
LERUN 2	INDUSTRIAL	18540
LERUN 3	INDUSTRIAL	33920
ARRIAGA 1	INDUSTRIAL	125000
ARRIAGA 2	INDUSTRIAL	74790
SALLOBENTE- ERMUARAN	INDUSTRIAL	164600
KARKIZAO	INDUSTRIAL	35600
LERUNTXIKI- MORTERIKA	INDUSTRIAL	108821
TOTAL		895186,5

Tras los desarrollos realizados durante la vigencia de las citadas Normas Subsidiarias y las Modificaciones Puntuales aprobadas (Arriaga 1, Albitzuri, Karkizao o Leruntxiki-Morterika), se contabiliza actualmente en Elgoibar en el momento de la elaboración de este Plan una superficie de suelo calificada para actividades económicas de 956.229,50 m².

* Otros

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento calificaban en 1.992 una serie de suelos deportivos y destinados a infraestructuras generales que se especifican a continuación:

SECTOR	CALIFICACION	SUPERFICIE
GOIKO - ERROTA	DEPORTIVO	5500
ALBITZURI	DEPORTIVO - RECREATIVO	86680
MINTXETA	DEPORTIVO	71840
MORTERIKA	ESPECIAL DEPURADORA	29880
MARIGORTA	ESPECIAL ESCOMBRERA	49960
TOTAL		243860

En el transcurso de los años desde la aprobación de este documento ha habido una serie de modificaciones que han originado que, por ejemplo, la depuradora se trasladase a la zona baja de Arriaga, o que Albitzuri pasase a ser calificada como industrial, con lo que el suelo que actualmente está destinado a uso deportivo, recreativo u ocupado por infraestructuras ha pasado a ser 113.118 m².

* Suelo no urbanizable

El modelo territorial actual del suelo no urbanizable se clasificó, en base a las llamadas Unidades Ambientales de Diagnóstico, en cinco categorías diferenciadas en función de diferentes criterios empleados para su definición:

① *Unidades Ambientales definidas por criterios Ecológicos.*

Se trata de aquellas parcelas del territorio donde lo prioritario son los aspectos ecológicos, entendidos como un sistema global de interacción de todas las variables del medio. Los principales indicadores para su definición fueron la vegetación, la fauna y la geomorfología, así como la presencia de agua.

Siguiendo estos criterios se establecieron las siguientes unidades:

- GEOSERIES CLIMÁTICAS Y FORMACIONES PARA CLIMÁTICAS
 - Robledal eutrofo-bosque mixto de frondosas
 - Hayedo acidófilo
 - Encinar cantábrico
 - Robledal acidófilo
- SERIES EDAFOCLIMÁTICAS
 - SERIES RIPARIAS: Bosque de galería
- SERIES SUBSERIALES PRECLIMÁTICAS
 - Espinar o zarzal
 - Brezal argomal-helechal atlántico

② *Unidades definidas por criterios Científico Culturales.*

Se trata de aquellas parcelas del territorio donde lo prioritario es el interés para la ciencia, la cultura o para la iniciación en labores de educación ambiental.

Estos criterios no son excluyentes con los de carácter ecológico, sino que además, en muchas ocasiones son complementarios.

Los principales indicadores fueron ser la vegetación, la fauna, la geomorfología y los puntos de interés históricos, artísticos, culturales y arqueológicos.

Siguiendo estos criterios se establecieron las siguientes unidades:

- GEOLÓGICOS-GEOMORFOLÓGICOS
 - Puntos de interés geológico-geomorfológico
- ARQUEOLÓGICOS-PATRIMONIALES
 - Zonas y elementos arqueológicos de interés

③ *Unidades definidas por criterios Productivos Primarios.*

Se trata de aquellas parcelas del territorio donde lo prioritario es su vocación productiva vinculada al sector primario y a la riqueza de sus recursos. No necesariamente implican su actual explotación, e incluso, puede ser unidades que no han sido nunca explotadas.

Las unidades definidas siguiendo este criterio pueden solaparse con otras, lo que no impide que debamos considerar determinadamente su condición productiva.

Los principales indicadores fueron o bien la productividad agraria, la productividad forestal, la productividad cinegética y/o el aprovechamiento hidroeléctrico y de abastecimiento.

Siguiendo estos criterios ha sido posible establecer las siguientes unidades:

-PRODUCTIVIDAD FORESTAL

Plantaciones forestales

-PRODUCTIVIDAD AGRARIA

Prados de siega y de diente atlánticos

Cultivos atlánticos

Vegetación nitrófila de campos cultivados y tierras removidas.

④ *Unidades definidas por criterios de ocupación antrópica.*

Son aquellas parcelas del territorio agrupadas bajo la circunstancia de que la ocupación humana es determinante y sólo puede solaparse con otros criterios de definición territorial por el espacio que en el que se insertan.

Siguiendo estos criterios ha sido posible establecer las siguientes unidades:

-PARQUES URBANOS Y JARDINES

- ÁREAS URBANAS

- ÁREAS CON VEGETACIÓN RUDERAL NITRÓFILA

- EXCAVACIONES

-ESCOMBRERAS Y RELLENOS

-SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS



⑤ *Condicionantes superpuestos.*

Se determinaron según estos condicionantes aquellas áreas o puntos que si bien no forman una unidad ambiental propiamente dicha, si mantienen una fuerte componente estructurante en relación a elementos como la geología, la geomorfología y sus procesos, el interés paisajístico, botánico, faunístico, la sensibilidad al fuego, etc.

Debido a que pueden condicionar de forma decisiva a las unidades ambientales que los soportan se cartografiaron de manera superpuesta sobre estas unidades.

Básicamente se distinguieron los siguientes tipos de condicionantes superpuestos:

-HIDROLÓGICOS E HIDROGEOLÓGICOS

- Áreas de vulnerabilidad media a alta a la contaminación de aguas subterráneas
- Áreas potencialmente inundables
- Áreas potencialmente encharcables
- Áreas vulnerables a la contaminación de cauces superficiales

-GEOMORFOLÓGICOS Y/O GEOTÉCNICOS

- Áreas con pendientes superiores al 30%
- Áreas de Inestabilidad de laderas alta

-ESTRUCTURALES

- Áreas con discontinuidades a favor de pendiente

-CONDICIONANTES ESPECIALES

- Hábitats de interés comunitario
- Hábitats faunísticos
- Corredores ecológicos
- Áreas de interés naturalístico

Una vez establecidas las Unidades Ambientales de diagnóstico se determinó su valoración potencial, entendiéndola como el conjunto de valores potenciales que tiene cada una de las unidades ambientales que conforman el territorio, independientemente de su estado de conservación actual, o lo que es lo mismo su grado de excelencia o el mérito que tiene para ser conservada.

Para cada Unidad Ambiental de Diagnóstico se establecieron los siguientes criterios de valoración potencial:

- VALORACIÓN ECOLÓGICA

- 1) Proximidad al máximo equilibrio.
- 2) Diversidad.
- 3) Estabilidad.
- 4) Fragilidad y vulnerabilidad.
- 5) Singularidad en el contexto regional.
- 6) Existencia y frecuencia de endemismos y de especies o elementos de interés.
- 7) Estado sanitario.

- VALORACIÓN CIENTÍFICO-CULTURAL

- 1) Grado de interés.
- 2) Accesibilidad.
- 3) Utilización potencial didáctica, científica o divulgativa.

- VALORACIÓN PRODUCTIVA PRIMARIA

- 1) Valor productivo del sector

- VALORACIÓN PAISAJÍSTICA

- 1) Calidad del Paisaje.
- 2) Valores ecológico-culturales.
- 3) Naturalidad.
- 4) Visibilidad.

Las categorías fueron atribuidas en función de la situación del valor total ponderado dentro de uno u otro de los siguientes intervalos:

SUBUNIDAD	VALORACIÓN ECOLÓGICA							VALORACION CIENTIFICO CULTURAL			VALORACION PRODUCTIVA PRIMARIA	VALORACION PAISAJISTICA				VALOR TOTAL PONDERADO (ICA)
	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3		1	2	3	4	
Geoseries climáticas y formaciones paraclimáticas	5	4	4	5	4	4	4	4	3	5	3	4	4	4	4	4,07
Series edafoclimáticas	5	4	4	4	4	4	4	4	3	5	2	4	4	4	4	3,86
Series subseriales preclimáticas	3	3	2	4	3	3	2	3	3	4	1	2	2	3	3	2,73
Zonas y elementos arqueológicos	4	3	5	4	5	5	3	5	2	5	1	4	4	4	4	3,87
Puntos de Interés Geológico-Geomorfológico	4	2	4	4	3	3	3	4	2	4	1	2	4	4	2	3,07
Plantaciones forestales	2	1	2	2	1	1	2	3	2	2	3	3	2	1	3	2
Prados y cultivos atlánticos	1	1	1	1	1	1	2	1	3	2	4	2	1	1	2	1,6
Parques urbanos y jardines	2	2	2	2	1	1	3	4	5	4	0	4	3	1	4	2,47
Áreas urbanas	0	0	1	0	0	1	2	2	5	2	0	3	1	0	3	1,33
Áreas excavadas	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	1	0	0	0	0,4
Escombreras y rellenos	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0,13
Suelos pot. Contaminados	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	1	0	0	0	0,4
INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL (I.C.A.M.)																
	2,16	1,67	2,08	2,17	1,83	1,92	2	2,58	2,92	3,08	1,25	2,5	2,08	1,83	2,42	2,15

VALOR PONDERADO	CALIDAD AMBIENTAL	CLASE
4 a 5	Muy Alta	A
3 a 4	Alta	B
2 a 3	Media	C
1 a 2	Baja	D
0 a 1	Muy Baja	E

INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL POR UNIDADES (I.C.A.M.)

UNIDAD	V.T. I.C.A
Geoseries climáticas y formaciones paraclimáticas	4,07
Series edafoclimáticas	3,86
Series subseriales preclimáticas	2,73
Zonas y elementos arqueológicos	3,87
Puntos de Interés Geológico-Geomorfológico	3,07
Plantaciones forestales	2
Prados y cultivos atlánticos	1,6
Parques urbanos y jardines	2,47
Áreas urbanas	1,33
Áreas excavadas	0,4
Escombreras y rellenos	0,13
Suelos pot. Contaminados	0,4
VALOR MEDIO PONDERADO DEL I.C.A	2,15

INDICE DE CALIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL (I.C.A.M.)

VALORACIÓN ECOLOGICA							VALORACION CIENTIFICO CULTURAL			VALORACIÓN PRODUCTIVA PRIMARIA	VALORACION PAISAJISTICA				VALOR TOTAL PONDERADO (ICAM)
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3		1	2	3	4	
2,16	1,67	2,08	2,17	1,83	1,92	2	2,58	2,92	3,08	1,25	2,5	2,08	1,83	2,42	2,16

Una vez definida la valoración potencial de las Unidades Ambientales Susceptibles de recibir Impactos, el siguiente paso metodológico fue la determinación del estado de conservación de las mismas, entendido éste independientemente de su valor potencial.

La expresión cartográfica del estado de conservación sirvió, de forma conjunta con la valoración del territorio, para indicar las áreas donde se concentra el mayor patrimonio natural del territorio de Elgoibar, y con ello, derivar las actividades y usos más impactantes hacia otras zonas del territorio de menor valor ambiental.

Por tanto, la generación de las Unidades Ambientales, la atribución de su valoración potencial, y el estado de conservación de las mismas, se han convertido en el diagnóstico integrado del suelo no urbanizable, y han servido para la definición de las unidades de ordenación recogidas en el presente documento de Aprobación inicial.



SEPARADOR GENERAL. 10

Delimitación de ámbitos territoriales en el medio urbano y en el suelo no urbanizable

10.1 Introducción

La identificación y delimitación de ámbitos territoriales de naturaleza diferenciada es inherente al planeamiento urbanístico y a sus fines.

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.

Los ámbitos son los conformados por los Barrios, los Ámbitos Urbanísticos (A.U.), y las Unidades de Ordenación de suelo no urbanizable (U.A.O.).

Su identificación y delimitación responde a, entre otras, las razones que se exponen en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

10.2 Los barrios

Como hemos señalado, el núcleo urbano de Elgoibar está compuesto por el Casco Urbano y una serie de barrios o desarrollos residenciales e industriales que lo bordean y se sitúan entre la autopista A-8, la carretera N-634, el tren y el río Deba, acompañándolos en prácticamente todo su trayecto por el Valle del Deba en el término municipal.

Junto al casco urbano, y limitado por el tren y la autopista A-8 se encuentra el *barrio de Arregitorre*, con gran presencia de torres en altura y varios equipamientos deportivos y escolares.

Este barrio presenta una densidad bastante elevada y una comunicación con el resto del municipio limitada, ya que actualmente sólo conecta con el casco histórico a través de Trenbide kalea. Con la entrada en funcionamiento del futuro vial de Ubitarte, de próxima construcción, la accesibilidad del barrio mejorará notablemente.

Asimismo, el convenio suscrito por el Ayuntamiento con ETS pretende la elaboración y ejecución de un proyecto constructivo en la estación de ferrocarril que de solución a la actual fractura urbana existente.

Siguiendo hacia el sureste, pasando la autopista encontramos el *barrio de Azkue (San Roke)*. Esta zona ha desarrollado un amplio crecimiento en los últimos años con la edificación de numerosos edificios residenciales de altura media con espacios libres y zonas ajardinadas.

El barrio de Azkue (San Roke) cuenta con características físicas y orográficas propicias para albergar nuevos desarrollos residenciales y dotacionales, aunque se deberá mejorar la accesibilidad rodada y peatonal a través de las calles San Roke, Arregitorre y Ermuaranbide.

Por otro lado, continuando desde el casco urbano hacia el noreste, se ubican las *áreas de Maala y Urruzuno*, recientemente reformadas y que han contribuido de manera importante a la regeneración del núcleo urbano del municipio.

La nueva rotonda de Maala mejora considerablemente la infraestructura viaria del núcleo urbano, convirtiéndose en uno de los puntos más importantes de distribución de tráfico urbano. Todo ello, unido a la peatonalización de parte de las calles San Frantzisko y Pedro Mugurutza y la rehabilitación de la calle de Santa Ana, actualmente en marcha, contribuye a la mejora general del sistema urbano de la zona.

En la margen izquierda del río Deba, frente al casco urbano se sitúan los desarrollos residenciales de *Urazandi y Aizkorri*.

El barrio de Urazandi está apoyado en la ladera del monte Urko - Kalamua. Tiene un único vial estructural que parte desde la carretera N-634 frente a la biblioteca municipal y la rotonda de la Maala. Desde este vial se accede también a los centros educativos del colegio de "El Pilar" y "Herri Eskola", lo que suma tráfico a este vial al que habrá que garantizar correctos accesos.

El barrio de Urazandi cuenta con importantes desniveles que se han ido salvando con actuaciones de mejora de accesibilidad llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Elgoibar. Sin embargo, la trama viaria necesita de nuevos trazados que descongestionen la rotonda de

Maala-Urazandi y eviten los numerosos pinchazos directos a la carretera N-634 existentes actualmente.

Uno de los puntos más degradados del centro urbano se encuentra precisamente en este barrio, y engloba los pabellones situados a ambos lados de la carretera N-634 entre las rotondas de Meliton y Maala.

Esta zona baja del barrio de Urazandi cuenta además con numerosos pabellones situados en el mismo borde del río Deba que van a quedar fuera de ordenación y que deberán ser trasladados a los nuevos polígonos industriales propuestos.

Por último, en lo que respecta a los desarrollos residenciales existentes, no debemos olvidar el *barrio de Altzola*, a orillas del río Deba, cerca del límite con el término municipal de Mendaro.

Este barrio cuenta con varios edificios de interés arquitectónico, como el antiguo balneario que deberán ponerse en valor. Por el contrario, el barrio presenta numerosos impedimentos para la accesibilidad peatonal y rodada que deberán estudiarse.

El municipio cuenta también con varios núcleos rurales ubicados en los montes circundantes y que pasaremos a citar a continuación:

En el *barrio de Arriaga*, también conocido por *San Antolín*, se llegaron a contabilizar 18 caseríos. Hoy en día consta de dos viviendas en la que en un tiempo fuera la Casa Torre Zabala. También encontramos el molino de Apatriz, totalmente renovado y la gran instalación de la depuradora.

El *barrio de Aiastia (San Miguel)* se encuentra situado al noroeste del municipio, en el macizo Urko – Kalamua. Está compuesto por 49 caseríos, un frontón y una pequeña ermita.

El *núcleo rural de Idotorbe (San Pedro)* se encuentra situado al oeste del término municipal, en la siguiente vaguada del Urko - Kalamua. Cuenta con un frontón, restaurante y ermita, con amplias campos y zonas de esparcimiento. Recientemente se ha edificado en el barrio un Centro Polivalente que incluye un Centro de día para personas mayores del entorno rural y una sala de reuniones, que dotar al núcleo de Idotorbe (San Pedro) de mayor oferta de equipamientos.

Por último, el *barrio de Sallobente-Ermuaran*, que se encuentra a unos 3 km del núcleo urbano, partiendo del barrio de Azkue (San Roke) hacia el monte Izarraitz. En este núcleo

rural encontramos también una ermita, un frontón y zonas verdes y de esparcimiento para los visitantes.

10.3

Los ámbitos urbanísticos y las Unidades Ambientales de Ordenación del S.N.U.

LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Se trata de Ámbitos 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.I.4. Clasificación del suelo. Areas y Sectores. del Documento “E. Planos” de este Plan, así como en los planos incluidos en el documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y de las Unidades Ambientales de Ordenación (UAO)” de este Plan General.

Se procede a enumerar los Ámbitos y Subámbitos Urbanísticos que se proponen en el presente Plan General. Siendo éstos los siguientes:

1.- ERDIGUNEA

- 1A.- ALDE-ZAHARRA
- 1B.- UBITARTE
- 1C.- LEKUEDER
- 1D.- EZENARRO



1E.- TREN BIDE 1

1F.- TREN BIDE 2

1G.- GOIKOERROTA

2.- MAALA – PEDRO MUGURUTZA ETORBIDEA

2A.- MAALA

2B.- USETXE

2C.- MUGURUTZA

2D.- MELITON

3.- AZKUE (SAN ROKE) – BASARTE – MINTXETA

3A.- KAMIÑEROKOA

3B.- ARREGITORRE 2

3C.- ARREGITORRE 1

3D.- UBITARTEGAIN

3E.- AZKUE (SAN ROKE)

3F.- MINTXETA

3G.- ERRETSUNDI

3H.- BASARTE-IMH

4.- URRUZUNO

4A.- URRUZUNO 1

4B.- URRUZUNO 2 Y 3

5.- OLAZARRETA

5 A.-OLAZARRETA 1

5B.- OLAZARRETA 2



6.- URAZANDI

6 A.- URAZANDI

6B.- URAZANDIBERRI

6C.- URAZANDIGAIN

6D.- URAZANDI MENDEBALDEA

6E.- EL PILAR

7.- AIZKORRI

7 A.- AIZKORRI1

7B.- AIZKORRI2

7C.- AIZKORRI3

8.- OLASO)

8 A.- OLASOATE

8 B.- OLASO-OLASOPE

8 C.- OLASOGAIN

8D.- ZABALPENA

9.- ALBITZURI – ALKORTA

9 A.- ALBITZURI1

9B.- ARGINGOALDEA

9C.- IBARRA

9D.- UNZUETA

9E.- DOIMAK

9F.- ALKORTA

9G.- ALBITZURI 2

10.- LERUN



10 A.- LERUNTXIKI – MORTERIKA

10B.- LERUN

10C.- IBAITARTE

11.- OLETA- KARKIZAO – BALLIBAR

11 A.- KARKIZAO

11B.- OLETA 1-2

11C.- OLETA 3

11D.- BALLIBAR

11E.- *ARRIAGA 5 (en suspenso)*

11F.- *IRABANETA (en suspenso)*

12.- ARRIAGA

12 A.- ARRIAGA1

12B.- ARRIAGA2

12C.- ARRIAGA3

12D.- ARRIAGA4

12E.- DEPURADORA

12F.- GARBIGUNE

13.- ALTZOLA

13 A.- ALTZOLA

N.U.- AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE

N.U.1.- SALLOBENTE-ERMUARAN

N.U.2- AIASTIA (SAN MIGEL)

N.U.3- IDOTORBE (SAN PEDRO)

N.U.4- LERUNGAIN

N.U.5- AZKUE BEHEA

Además, de los Ámbitos Urbanísticos, las unidades ambientales de ordenación del SNU, son las siguientes:

LAS UNIDADES AMBIENTALES DE ORDENACION DEL S.N.U.

El territorio de Elgoibar se divide a efectos de su ordenación y gestión del Suelo No Urbanizable en las siguientes 8 categorías de ordenación U.A.O.:

Ep.- 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.

Mf.- Monte forestal. Se trata de aquellas áreas que aún pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal.

Incluye aquellos terrenos 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. Incluye las plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata.

Ma.- Mejora Ambiental. 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.

ACpr.- 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.



ACae.- 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 prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Pas.- Protección de aguas superficiales. Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos de Elgoibar y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Prk.- Parque rural de Karakate. Se trata de un área en la que de forma explícita el PGOU de Elgoibar propone la creación de una figura de protección bajo la categoría de Parque Rural, correspondiente a la zona de Karakate en el sur del municipio.

Csp.- Condicionante Superpuesto. 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.



SEPARADOR GENERAL. 11

Alternativas de ordenación planteadas y definición del modelo territorial

11.1

Generación y descripción del modelo territorial del P.G.O.U

La respuesta a los objetivos propios del Plan General de Elgoibar, y la consiguiente adopción de la o las decisiones que en relación con las distintas materias afectadas se estimó conveniente justificar la previa determinación y evaluación de los pros y contras de las diversas y posibles alternativas que, en su caso y con ese fin, pudieran plantearse.

Esa determinación y evaluación de alternativas en el contexto del complejo proceso de elaboración y tramitación de este Plan constituye una tarea que se acometió, básicamente, en la concreta fase de elaboración y tramitación del Avance del mismo, en atención a la propia finalidad de éste.

En consonancia con esas premisas, el Avance de este Plan General, se elaboró en Junio de 2009, y planteó distintas propuestas y alternativas de intervención y ordenación a los efectos de dar respuesta a los objetivos propios del mismo.

Así, de acuerdo con sus previsiones, numerosas cuestiones quedaban abiertas a diversas hipótesis y alternativas de intervención con directas y estrechas interconexiones entre sí, dando lugar a distintas posibles decisiones en torno a las mismas, y éstas a su vez a distintos escenarios de plasmación y materialización de las correspondientes propuestas.

En este momento y a los efectos del conocimiento preciso de esas alternativas nos remitimos a lo expuesto en dicho Avance. A modo de resumen, cabe citar las alternativas planteadas:

ALTERNATIVA 1:

La primera alternativa se reflejó en el plano 3-Propuesta de actuaciones en el municipio del Avance. Esta primera propuesta, que se consideró óptima, propone las siguientes actuaciones desglosadas por usos:

– Propuesta Residencial:

Se propuso consolidar los desarrollos urbanísticos existentes (a excepción de los inmuebles señalados fuera de ordenación), así como los propuestos por el planeamiento anterior en las áreas de Ubitartegain, Urazandigain y Urruzuno 2 y 3.

La actuación propuesta más importante en el ámbito residencial se genera en dos de las zonas más degradadas del núcleo urbano: Urazandi y Kamiñerokoa. Estas dos áreas industriales obsoletas se verán sometidas a un proceso de rehabilitación integral, ganando nuevos espacios de calidad para el municipio.

Se propuso la clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial sobre las áreas de Olasogain 1 y 2, denominado sector 8.E-Zabalpena como ampliación del actual barrio denominado como "Sigma". Este barrio consolidado se ubica en la ladera Sur a pie de la N-634 en la salida del municipio hacia Eibar. Es un barrio histórico en el municipio creado al amparo de la fábrica de maquinas de coser "Sigma" y con el objetivo de proporcionar vivienda a los trabajadores de la citada fabrica.

Es objetivo del P.G. consolidar y mejorar dicho barrio aportándole nuevos elementos públicos, equipamientos y espacios públicos, así como la tan deseada mejora del acceso viario. Para ello se posibilitó una ampliación residencial que permita el cumplimiento de los objetivos citados, además de crear nueva oferta residencial mayoritariamente en régimen de protección y tasadas y de tipologías residenciales más variadas.

Por último, se clasificaron como urbanos los núcleos rurales de Sallobente-Ermuaran, Aiastia-Aiastia (San Migel) e Idotorbe (San Pedro), con el fin de regular las posibles actuaciones urbanísticas a llevar a cabo en estas áreas.

– Propuesta de Actividades Económicas (Industrial + Terciario):

El Avance del Plan General consolidó los sectores urbanizables de Leruntxiki-Morterika, Karkizao y Albitzuri 2 recogidos por el planeamiento vigente y aún sin ejecutar, pero en diferentes grados de gestión.

Se desea hacer hincapié en que el presente Plan General consolida el sector Albitzuri 2, aprobado por planeamiento anterior, es suelo urbano en el que se consolidan los parámetros urbanísticos aprobados.

Se clasificó el sector 8.D-Olasogain 3 como urbanizable industrial, que quedó en suspenso tras la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias vigentes.

Se propuso estudiar el área urbana industrial 8.A-Olasoate para el desarrollo de centros destinados a actividades económicas.

Se delimitaron las áreas 9D-Unzueta y 9E- Doimak situadas en parte del sector urbanizable industrial clasificado actualmente de Sallobente-Ermuaran. Asimismo, se delimita el nuevo sector 9F-Alkorta con el fin de permitir la ampliación del ámbito.

Por último, se clasificó como urbanizable industrial los sectores 12.B-Arriaga 2, 12.C-Arriaga 3, y 12.C-Arriaga 4, con lo que se aumenta en 110.948 m² 58.808 m² el suelo industrial de la zona. Esta ampliación del polígono de Arriaga viene unida a la propuesta viaria que se realiza en la carretera GI-2634, dotando a esta zona de un nuevo acceso a través de la nueva rotonda propuesta.

– Propuesta de Espacios Libres y dotacionales:

El Plan General propuso la clasificación de parte del sector 8.E-Zabalpena como suelo urbanizable calificado como Espacio Libre para la creación de una zona de esparcimiento que pudiera albergar zonas de ocio, actividades deportivas, etc.

Por otro lado, se propuso desclasificar gran parte del área industrial de Sallobente-Ermuaran aprobada por las Normas Subsidiarias vigentes (excepto Doimak, Unzueta y Alkorta), generando un nuevo sector urbanizable dotacional y un gran espacio libre junto a la regata de Ermuaranerreka.

Por un lado, el nuevo sector urbanizable dotacional 3I- Basarte-IMH ocupará una superficie de 14.510 m², y constituirá el suelo destinado a la futura ampliación del centro docente.

El resto del actual sector industrial de Sallobente-Ermuaran (una vez clasificadas las áreas 3I-Basarte-IMH, 9D-Unzueta, 9E-Doimak y 9F-Alkorta) se destinó a la creación de una gran bolsa de Espacio Libre en suelo no urbanizable de 82.634 m², que conformará uno de las zonas recreativas de mayor interés a lo largo de la regata de Ermuaranerreka.

Se pretendía que estos nuevos espacios de ocio y disfrute contribuyan a paliar la falta de espacios públicos de relación para los habitantes de Elgoibar detectada tras el proceso de análisis y diagnóstico.

– Propuesta de Equipamientos:

El Plan General, en el avance, propuso la creación de nuevos edificios de equipamientos en los desarrollos de Urazandi, Zabalpena y Kamiñerokoa, cuya ubicación y usos se detallarán a lo largo de este capítulo.

A su vez se propuso la reforma del edificio situado en la Aita Agirre plaza para la ubicación de un nuevo centro dotacional, así como la mejora y rehabilitación integral de edificios como el mercado de Elgoibar, la estación y la ampliación del polideportivo Olaizaga.

Se propuso la rehabilitación integral del Colegio del Pilar, en Urazandi, con el fin de posibilitar su adaptación a residencial destinado a la tercera edad.

Asimismo, los nuevos desarrollos previstos en Urazandiberri, Kamiñerokoa y Zabalpena irán ligados a la construcción de plazas públicas con dotación de aparcamiento subterráneo.

Por último se reservó una superficie de 59.580m² de suelo urbanizable no sectorizado denominado 3.G-Erretsundi, que permita al municipio disponer de la capacidad de acoger nuevos desarrollos estratégicos de interés supramunicipal, ya sea en el ámbito dotacional, investigación o ligado a actividades económicas.

– Propuesta viaria:

Las actuaciones viarias propuestas en relación al tráfico rodado se concretaron en lo siguiente:

- Realización de un segundo vial paralelo a la CN-634 desde Ermuaranbide al puente de Meliton pasando por la ikastola y las nuevas viviendas de Urruzuno.
- Nuevo vial de acceso a las viviendas de Estarta y Ecenarro.
- Renovación del acceso al barrio de Altzola.
- Conexión viaria entre Urazandi y Santa Klara
- Modificación del trazado de la carretera N-634 a su paso por el barrio de Urazandi
- Modificación acceso Urazandi:

- Nuevo enlace con el corredor Elgoibar-Azkoitia GI-2634
- Conexión de la zona de Mintxeta con Ubitartegain a través de un vial bajo la autopista.

En cuanto a la red de bidegorris, se propuso la implantación de una vía ciclista con carácter interurbano que se desarrollará entre Maltzaga y Altzola, para lo cual al tramo actualmente en ejecución Maltzaga – Santa Ana se añadirá el tramo urbano Santa Ana – Calle Trenbide – Bernardo Ezenarro – Maala – Paseo de ribera Urazandi – Meliton – Lerun, y el tramo Lerun – San Antolin – Altzola.

ALTERNATIVA 2:

La segunda alternativa propuesta en el avance incluyó, además de todo lo expuesto anteriormente, la clasificación de una nueva zona: 68.665 m² de suelo urbanizable no sectorizado, denominado 3.H-Azkue, como reserva del municipio vinculado a la implantación de posibles usos estratégicos de ámbito municipal o comarcal.

ALTERNATIVA 3:

La tercera y última alternativa presentada estudiaba la posibilidad de que, junto con las opciones anteriormente descritas, se clasifiquen los sectores denominados 17.A-Ballegoitia y 11.F-Irabaneta, con una superficie de 50.000 m² y 136.588 m² respectivamente.

Esta propuesta presentaba numerosos inconvenientes, tanto de planeamiento como geográficos, orográficos y geotécnicos.

Por un lado la propuesta del sector 17.A-Ballegoitia afecta a gran parte del Parque Periurbano de Ballegoitia reflejado en el Plan Territorial Parcial del Bajo Deba. Además la zona está calificada como “Montes. Categoría Forestal I” del PTS Agroforestal.

Además su ubicación en la ladera obligaría a alcanzar pendientes del 30% al 50%, y los movimientos de tierras necesarios podrían modificar las condiciones geotécnicas, ya desfavorables, provocando riesgos de deslizamientos de ladera.

Por otro lado, esta propuesta invadiría zonas de protección de cauces fluviales y áreas inundables y encharcables, además de zonas de alto valor botánico y hábitats de interés.

Por todo ello, el equipo redactor estimó conveniente desechar toda actuación urbanística en las zonas referidas en esta última alternativa.

Por su lado, se ha estudiado la zona denominada 11.F-Irabaneta como alternativa de nueva implantación industrial, si bien no se llegaron a profundizar el análisis de los impactos en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En cuanto al sistema viario, se propuso un enlace del barrio de Mintxeta con la autopista A8.

Por último y con respecto a la red de bidegorris, se plantea la ejecución de un bidegorri hacia el barrio de Sallobente-Ermuaran ubicado en la actual carretera de acceso.

En todo caso, teniendo en cuenta la participación ciudadana, las sugerencias formuladas, el informe del equipo redactor, el informe emitido por el Consejo Asesor de Planeamiento de Elgoibar, tras la celebración de las reuniones los días 12,19 y 26 de noviembre de 2009, por acuerdo Plenario de fecha 25 de febrero de 2010, la Corporación municipal aprobó los criterios y objetivos que deben regir la redacción del Documento Normativo del P.G.O.U .

Analizadas y debatidas las alternativas planteadas, por acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, se fijaron los criterios y objetivos para la redacción del P.G.O.U posicionándose por un concreto modelo territorial que se caracteriza por las siguientes determinaciones generales, si bien se adjunta a la presente memoria dicho acuerdo plenario:

Dicho acuerdo plenario se posicionó en los siguientes aspectos generales:

A.- Se fijaron los principios y objetivos generales de ordenación del PGOU.

B.- En suelo residencial:

- Se posiciona a favor de las propuestas planteadas en el Avance para Urazandiberri, Kamiñerokoa, Zabalpena adoptando medidas que minimicen el impacto visual de las alturas de las nuevas edificaciones que se proyecten, así como el número de viviendas planteado de forma orientativa
- Respecto al casco urbano que se adopten las medidas necesarias para la regeneración del mismo.
- Los núcleos Rurales. Se propone que se mantenga su condición de núcleo rural (no suelo urbano) de los barrios de Aiastia (San Miguel), Idotorbe (San Pedro) y Sallobente-Ermuaran, manteniéndose su tipología y aprovechando los desarrollos que plantea el Planeamiento para solventar carencias viarias, de servicios etc...

C.- En suelo de actividades económicas:

- Con carácter general se propone articular los sectores industriales en los bordes exteriores del municipio, dando continuidad a los existentes, mejorando los accesos por carretera, bidegorri o transporte público.

- El Ayuntamiento acuerda que la zona que debe acoger las actividades económicas sea la conformada por San Antolín y Arriaga.

- Si bien se debe tener siempre presente que Elgoibar es un municipio eminentemente industrial. Por lo que se plantea contar con suelo industrial ya clasificado para la instalación de futuras empresas.

- Los planeamientos para cada Área , nos remitimos al acuerdo que se adjunta.

D.- Sistema viario

-Se plantea como objetivo principal mejorar los problemas que genera la CN-634 a su paso por la localidad, creando viales internos que sirva de alternativa al actual paso obligado por la CN-634, así como la creación de bidegorris.

- Se apuesta por la mejora del transporte ferroviario, estableciendo un tranvía para unir Mendaro y Ermua con una mayor frecuencia, planificándose apeaderos en las inmediaciones de todos los sectores industriales.

- Se considera adecuado ubicar una estación intermodal en San Antolín.

- La enumeración de los aspectos más detallados del sistema viario nos remitimos al acuerdo que se aporta al presente documento.

E.- Suelo no urbanizable

- Se aprueba el objetivo de ordenar el suelo no urbanizable concretando los usos permitidos y prohibidos en cada zona, en virtud del nivel de protección.

- Conceder el mayor grado de protección de todo el término municipal a la zona del cordal Karakate-Irukurutzeta.

- Debe realizarse una regulación de usos acorde a la vocación del suelo no urbanizable.

F.- Infraestructuras

- Se aprueba el planteamiento realizado en el Avance respecto a las infraestructuras y servicios.
- El transporte público tenga también su alcance a los equipamientos públicos.
- Se plantea la necesidad de dar una solución al saneamiento de los barrios rurales, así como mejorar sus instalaciones.
- Es necesario dotar de todos los servicios al Barrio de Altzola.

G.- Equipamientos

- Se aprueba el planteamiento realizado en el Avance respecto a los equipamientos.
- Plantear propuestas para solventar el problema de los aparcamientos, aprovechando la ejecución de otros equipamientos tales como el Pilar, la estación, Aita Agirre .
- Ampliación del polideportivo y construir un nuevo centro de salud.

El documento de P.G.O.U redactado para su aprobación inicial definió un MODELO TERRITORIAL cuya sostenibilidad ambiental fue analizada en el pertinente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Como diferencia sustancial con la alternativa elegida en el Avance se destacan los siguientes aspectos:

- *Modificación del ámbito 11F Irabaneta*, el cual tras analizarse su sostenibilidad ambiental, no se detectaron impactos críticos, siendo la propuesta incorporada al modelo territorial del municipio.
- Los *núcleos rurales* mantienen su clasificación como *suelo no urbanizable*.
- El avance del PGOU consolidaba el sector urbanizable *Albitzuri 2* como propuesta para actividades económicas (industrial+terciario) el cual fue descartado para el documento de Aprobación Inicial.



- El sector *3H Azkue* propuesto en el Avance como parte de la Alternativa de Modelo Territorial elegido, como suelo urbanizable sectorizado y reserva de suelo para futuros proyectos estratégicos, en el documento de Aprobación Inicial modifica su superficie, viéndose reducida muy notoriamente (de una superficie de 68.665m² a 6.965 m²) cuya clasificación será No Urbanizable y calificado como Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Se *modificaron los aspectos indicados por el Informe Preliminar de Impacto Ambiental*, según ha quedado descrito en el Apartado 0 Memoria justificativa del cumplimiento del Informe Preliminar de Impacto Ambiental, del presente documento.
- Respecto al ámbito de *Sallobente-Ermuaran* que el documento de Avance lo reclasificaba a SNU recreativo, el documento de Aprobación Inicial mantiene su clasificación actual de urbanizable recalificándolo a Sistema General de Espacios Libres (Ámbito 9C Ibarra).
- En el documento de Aprobación Inicial se clasifica el (NU4 LERUNGAIN) un sector de Suelo No Urbanizable calificado como *Reserva Municipal de Suelo*.
- Los ámbitos de Arriaga 5 y Arriaga 2 se ven sensiblemente modificados para la protección de los valores naturales de la zona.
- El documento de aprobación inicial desclasifica el ámbito *Marigorta* a Suelo No Urbanizable.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de noviembre de 2010, se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. Este acuerdo se publicó en el B.O.G nº 238 de fecha 15 de diciembre de 2010.

El acuerdo se publicó también en el Diario Vasco, sometiéndose a información pública durante el plazo de tres meses.

En el plazo otorgado al efecto, se presentaron 84 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor del P.G.O.U, en el informe técnico-jurídico de fecha 2 de noviembre de 2011.

Por otro lado, la Corporación municipal transmitió al equipo la necesidad de recoger en el Documento de P.G.O.U que se apruebe provisionalmente- algunos aspectos relacionados con Albitzuri 2, con el terreno denominado "Iturri Aldea" (AIZKO S.A) y con el vial de acceso al barrio de Olasogain (Sigma).



En consecuencia, por acuerdo del Pleno de fecha 26 de enero de 2012, se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Estimar las alegaciones formuladas por la Unidad de Planificación y Explotación de la Diputación Foral de Gipuzkoa (alegación nº0), por Lurburu S.L. (alegación nº16), por copropietarios de San Frantzisko 32-34 (alegación nº 32), por Juan Agustín Uría Eguren (alegación nº33), por Debegesa (alegación nº59), por propietarios de la parcela 4 del polígono 9 de Elgoibar y José M^a Learisti (alegación nº64), por Copropietarios de San Ignazio nº9 (alegación nº67), por la Junta de Concertación de la U.E.U 3 del Sector Ubitartegain (alegación nº75), por Xabier Otal (alegación nº83) y por Comunidad de Propietarios del edificio Trenbide 1 (alegación nº84), en base al informe técnico-jurídico elaborado por el equipo redactor del P.G.O.U.

Segundo.- Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por Eñaut Izagirre (alegación nº17), por Altzolako Auzotarren Elkartea (alegación nº24), por Sebastián Uncilla (alegación nº29), por José M^a de la Cruz (alegación 31), por Pedro María Andonegui (alegación nº37), por Okil alegación nº48), por Juan I. Quintas (alegación nº53), por Comunidad de propietarios de C/ Ermuaranbide nº1 (alegación nº54), por Fran Juaristi (alegación nº61), por M^a Aranzazu Endeiza (alegación nº72), por Arkaitz Irureta (alegación nº65), por Gorka Garate (alegación nº 78), por Andoitz Aguirregomezcorta (alegación nº79) y por Pedro María Andonegui (alegación nº80) en base al informe técnico-jurídico elaborado por el equipo redactor del P.G.O.U.

Tercero.- Desestimar las alegaciones formuladas por Arantza Apatriz (alegación nº5), por Manuel Iriondo (alegación nº7), por Aitor Rosario Araujo (alegación nº8), por M^a Isabel Azcarreta (alegación nº11), por Valerio Iñiguez (alegación nº14), por Pedro M^a Andonegi (alegación nº15), por M^a Ángeles Exposito (alegación nº18), por M^a Carmen Leyaristi (alegación nº19), Inmobiliaria Suba S.A. (alegación nº20), por Patxi Ajobita (alegación nº21), por M^a Milagros Juarista (alegación nº28), por copropietarios de Trenbide 21 (alegación nº30), por Copropietarios de Trenbide 11 (alegación nº34), por Valerio Iñiguez (alegación nº35), por Juan Leyaristi (alegación nº36), Rosa Iriondo (alegación nº39), por Luis María Conde (alegación nº40), por copropietarios de Trenbide 9 (Alegación nº42), por Copropietarios de Pedro Mugurutzua nº2 (alegación nº 43), Elgoibar Inmobiliaria S.A (alegación nº44), por Auto Servicio Rezola S.L. (alegación nº46), por SPRILUR S.A. (alegación nº50), por copropietarios de Trebide 17-19 (alegación nº56), por Joseba y Roque Mugurutzua (alegación nº58), Luis A. Cerrón (alegación nº60), por M^a Jesús Arrieta M^a (alegación nº62), por Copropietarios de Trenbide nº13 (alegación nº 63), por Arkaitz Irureta (alegación nº 66), por Blanca Nieves (alegación nº68), por Iñaki Odriozola (alegación nº 71), por Luis Pérez (alegación nº73), por Simón Osoro (alegación nº74), por Aladino Amaro (Alegación nº76 y 77), por Gorka Aranegui (alegación nº81), y por M^a Pilar Berasain (alegación nº82), en base al informe técnico-jurídico elaborado por el equipo redactor del P.G.O.U.

Cuarto.- Informar, respecto a la regulación del uso residencial de los locales, y en base al informe técnico-jurídico elaborado por el equipo redactor del P.G.O.U., a las alegaciones formuladas por Sinaita Navarro (alegación nº1), por Luis Grza López (alegación nº2), por M^a Isabel Azcarreta (alegación nº12), por Oihan Saiz (alegación nº13), por Luisa Urcelay (alegación nº22 y nº23)) por Marciano Rodríguez Santas (alegación nº25), por Celso Blanco (alegación nº27), por José M^a Gurrutxaga (alegación nº 41), por Rosa Aranda (alegación nº45), por Edificaciones Lekueder S.A. (alegación nº 47), por Iker Rodríguez (alegación nº 51), por Iñaki Burunza (alegación nº52), por Antxon Alonso (local nº 57), por Josu Lasheras (alegación nº 69), y por Arbeloa Inmobiliaria (alegación nº70).

Quinto.- Informar, respecto a la petición de rehabilitar y/o ampliar el actual polideportivo, y en base al informe técnico-jurídico elaborado por el equipo redactor del P.G.O.U, a las alegaciones formuladas por Arantza Apatriz (Alegación nº3), por Pablo Irureta (alegación nº6), por Josu Múgica (alegación nº9), por Santiago Dieguez (alegación nº10), por María Blanco (alegación nº26), y por Juan Cruz Zúñiga (alegación nº 49).

Sexto.- Comunicar a Arantza Apatriz (alegación nº4), a las hermanas Arrillaga Orbea (alegación nº38) y a José M^a Astigarraga Barruetabeña y 5 más (alegación nº55), que las alegaciones formuladas hacen referencia a aspectos que no competen al P.G.O.U de Elgoibar.

Séptimo.- Notificar los acuerdos adoptados respecto a las alegaciones a los alegantes, remitiéndoles los informes técnicos-jurídicos mencionados en los acuerdos precedentes.

Octavo.- Regularizar los terrenos ligados a la actividad que desempeña la Sociedad Aizko S.A con la ampliación del suelo clasificado como suelo urbano en la "12.A.Arriaga 1" con una superficie de 854 m². De este modo el área pasa de ocupar 151.500 m² a 152.354 m².

Noveno.- Reclassificar como suelo urbano la U.E.U 2 del "Plan Parcial del Sector industrial de Albitzuri" aprobado definitivamente en mayo de 2002, con una superficie de 20.420 m² que pasará a denominarse "9.G-Albitzuri 2", con un techo máximo de 4.560 m² edificables, lo que supone un coeficiente de aprovechamiento de 0,2233 m²(t)/m² tal y como se establecía en el citado Plan Parcial.

Décimo.- Calificar como Sistema General Viario, el trazado afectado por el proyecto de obras de la segunda fase del plan de mejora de la movilidad, vialidad, seguridad y accesibilidad al Barrio de Olasogain (Sigma), si bien la parte del trazado que beneficie al desarrollo del área 8D Zabalpena, se adscribirá como carga al mismo.

Undécimo.- Requerir al equipo redactor del P.G.O.U que redacte los documentos que recojan los acuerdos adoptados, para su aprobación provisional.

Por lo tanto, se ha procedido a redactar el presente documento de P.G.O.U así como su Estudio de Evaluación Conjunta, para su aprobación provisional.



SEPARADOR GENERAL. 12

Criterios y objetivos generales del plan general

12.1 Objetivos y criterios del PGOU

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Sin perjuicio de los objetivos recogidos en el resto de la revisión y adaptación del PGOU de Elgoibar, es intención de este documento respetar como filosofía general de actuación los principios expuestos en foros supranacionales.

Así se recoge la **declaración del Medio Ambiente de las Naciones Unidas**, que en sus puntos 2, 3, 4 y 14 expone su intencionalidad de protección ambiental enmarcada en una estrategia más amplia de Ordenación del Territorio.

2. Los recursos naturales de la tierra, incluyendo el aire, el agua, el suelo, la flora, la fauna y especialmente las reliquias de ecosistemas naturales, deben ser protegidas para el beneficio de presentes y futuras generaciones a través de una cuidadosa planificación u Ordenación del Territorio

3.- La capacidad del suelo para producir recursos renovables debe ser mantenida, y donde sea posible, restaurada y mejorada.

4.- El hombre tiene una responsabilidad especial de salvaguardar y utilizar inteligentemente la herencia de vida natural que ahora se encuentra afectada por una combinación de factores adversos. La conservación de la naturaleza debe recibir la importancia que merece en todos los trabajos de planificación o de desarrollo económico.

14.- Una planificación racional constituye un punto esencial en la solución de los conflictos que se presentan entre la necesidad de desarrollo y la necesidad, también acuciante, de mejorar y proteger el medio ambiente natural.

De la misma forma, la **Estrategia Mundial para la conservación de la naturaleza (UICN 1980)**, integra esta visión hacia el criterio formulado de desarrollo, convirtiendo los tradicionales conceptos de preservación estricta en "intervención y gestión para la conservación". Se entienden así los siguientes objetivos:

- Mantener los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales como la regeneración y protección de suelos, el reciclado de los nutrientes, la purificación de las aguas, etc. de los cuales dependen, en última instancia, la supervivencia y el desarrollo humano.

- Preservar la diversidad genética de la cual depende el funcionamiento de muchos procesos ecológicos.
- Configurar los programas necesarios para la protección y mejora de estos.
- Asegurar el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas.

La **Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible** establece las Metas Ambientales y los Objetivos que debe alcanzar la sociedad vasca de modo que se garantice la consecución de un nivel óptimo de calidad de vida para la generación actual sin poner en peligro el bienestar de las generaciones futuras, marcando unas pautas comunes de actuación para la ciudadanía, los agentes productivos y la administración. La Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible fija cinco metas ambientales y cinco condiciones necesarias que deben ser impulsadas prioritariamente por la Administración Pública Vasca. Estas metas y condiciones se han establecido en coherencia con las formuladas en la Estrategia de la Unión Europea para un desarrollo sostenible y en el Sexto Programa de Acción Comunitaria en materia de medio ambiente. Son los objetivos prioritarios de esta estrategia:

1. Garantizar un aire, agua y suelos limpios y saludables.
2. Gestión responsable de los recursos naturales y de los residuos.
3. Protección de la naturaleza y la biodiversidad: un valor único a potenciar.
4. Equilibrio territorial y movilidad: un enfoque común.
5. Limitar la influencia en el cambio climático.

Para la consecución de estas metas se plantea una serie de condiciones necesarias que son:

1. Integrar la variable ambiental en otras políticas.
2. Mejorar la legislación vigente y su aplicación.
3. Incitar al mercado a actuar a favor del medio ambiente.
4. Capacitar y corresponsabilizar a la ciudadanía, administración y empresas y modificar sus comportamientos hacia una mayor sostenibilidad.
5. Investigación, desarrollo tecnológico e innovación en materia medioambiental.

El **Programa Marco Ambiental 2007-2010** define sus Objetivos Estratégicos en línea con la Visión y prioridades señaladas así como con las 5 Metas Ambientales de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible. Estos objetivos definen el estado que se quiere lograr en 2020 para la CAPV en una serie de ámbitos ambientales fundamentales que requieren del desarrollo de políticas propias: calidad del aire, residuos, biodiversidad, movilidad, adaptación al cambio climático.

Es precisamente este enfoque el que preside la redacción de este documento, que sin menoscabo de la protección medioambiental pretende orientar hacia una comprensión del Medio desde la perspectiva global de planificación.

Elementos fundamentales en un modelo urbano sostenible

Se consideran elementos fundamentales en un desarrollo urbanístico sostenible los siguientes:

- **Asentamientos urbanos compactos y policéntricos**

Que permitan alcanzar una mayor complejidad de usos con un menor consumo de suelo, energía y materiales, con menor contaminación y mayor proximidad: ciudad compacta, diversa y compleja.

- **Adopción de densidades razonablemente altas y asignación flexible y mixta de usos**

Utilización de las tipologías y densidades más eficientes, que permitan una mayor diversidad e integración de usos, favorecedoras de la relación y la creatividad: ciudad densa, diversa y creativa.

- **Optimización de los tejidos urbanos consolidados y del patrimonio construido**

Transformación, recuperación y renovación de la ciudad existente, como estrategia para la optimización de suelo y recursos y la preservación de la memoria histórica de la ciudad: ciudad reciclable, reutilizable y con memoria histórica.

- **Optimización del consumo de recursos y minimización de la producción de residuos**

Reducción en el consumo de suelo, energía, agua y materiales y en la producción de residuos y emisiones contaminantes, orientado al cierre de los ciclos: ciudad ecológica y saludable.

- **Movilidad sostenible e integrada con los usos del suelo**

Favoreciendo la proximidad, reduciendo la dependencia, privilegios e impactos del automóvil hacia modos menos agresivos (peatonal, bicicleta, transporte público...): ciudad habitable y accesible.

- **Disfrute de una vivienda digna**

Potenciando el carácter básico de la ciudad como hábitat, garantizando la vivienda como derecho fundamental, en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad, calidad y precio: ciudad justa y habitable.

- **Fomento de la construcción sostenible**

Reduciendo el impacto negativo en el balance de recursos y residuos provocado por la construcción en general (edificios, estructuras, urbanización...): ciudad ecológica y saludable.

- **Configuración de la escena urbana en base al espacio público**

Una escena urbana formada por una red de espacios públicos integrados, bellos, diversos, abiertos y con integración de elementos naturales: ciudad abierta, bella y comunitaria.

- **Prevención de los riesgos naturales y tecnológicos**

Utilización del principio de prevención, evitando posibles riesgos derivados de la ocupación del suelo (zonas inundables, inestabilidad...) y de la implantación de actividades de riesgo (incendios, fugas...): ciudad segura.

- **Conservación de la biodiversidad y del patrimonio natural**

Mantenimiento de la diversidad biológica y de los hábitats naturales preservándolos del desarrollo urbano y/o integrando los espacios naturales en la trama urbana: equilibrio entre el medio urbano y natural.

- **Pervivencia del medio rural**

Preservación del medio rural, buscando un equilibrio entre su desarrollo económico, su papel en el ecosistema (abastecimiento de materias primas, conservación del medio...) y las adecuadas condiciones de calidad ambiental y paisajística: equilibrio urbano-rural-natural.

- **Cohesión social y acceso a la toma de decisiones**

Una ciudad pensada para todos, sin discriminación en razón del origen, raza, edad o sexo y con mecanismos de participación ciudadana: ciudad justa, solidaria y democrática.

OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DEL PGOU

Los objetivos específicos, entendidos como elementos que desde el documento de PGOU se vislumbran como factores que han de incidir en el futuro desarrollo urbano de Elgoibar son los siguientes:

- **Protagonismo de las nuevas redes de comunicación**
- **Nuevo desarrollo orgánico del municipio**
- **Definición del nuevo carácter urbano de Elgoibar y zona de influencia.**
- **Integración urbana de los efectos producidos.**

Todos estos acontecimientos urbanísticos deberán recogerse en forma adecuada, adelantándonos a dichos acontecimientos, por medio de las actuaciones a llevar a cabo desde el municipio.

Entre las acciones a desarrollar, está en primer lugar la que pueda realizar este documento de Plan General de Ordenación Urbana, con su capacidad de ordenación, visión de los sucesos que han de producirse, y su capacidad de gestión, después la mentalización precisa dentro del municipio, debidamente dirigida por sus responsables políticos, y por fin dotando al Ayuntamiento de los medios técnicos y de gestión, que ha de poner en marcha, para ser capaz de llevar adelante los retos que se van a producir escalonadamente, en coherencia con los acontecimientos urbanísticos.

El factor que salta a la vista desde el comienzo es, que con la gran transformación a producirse en el municipio, se ha de generar un valor añadido, que ha de revertir en beneficio del municipio, que ha de ser reinvertido en la construcción de la ciudad, con el objetivo de lograr, una estructura urbana correcta y culta, un equilibrio en sus servicios y dotaciones, una cualificación y desarrollo de las actividades económicas, y un elevado nivel social, cultural y económico.

En este proceso no debe olvidarse que el desarrollo y transformación urbana, no sea entendido solamente desde el punto de vista desarrollista, sino que las actuaciones han de contemplar el cuidado de la protección del medio, protección del paisaje, establecimiento de medidas correctoras en su caso, y valoración del entorno natural sobre el que se actúe, teniendo en cuenta el concepto de sostenibilidad.

- **Creación de elementos urbanos emblemáticos.**
- **Descripción de las zonas de influencia externa. Otros municipios.**
- **Valoración de la situación descrita.**

Todos los factores descritos anteriormente nos llevan a establecer una valoración del futuro urbano de Elgoibar y de su zona de influencia, que obliga prever las demandas urbanas que vayan a producirse, de manera que dicho futuro quede regulado y sobre todo analizado, valorado y propuesto.

Como resultado de todo lo manifestado con anterioridad, Elgoibar se enfrenta a un importante reto urbanístico durante los próximos años, cuyo resultado final dependerá de la forma adecuada o no en que se enfrente a dicho reto.

Las intervenciones que se propongan, han de partir afrontando el futuro que se presenta, adelantándose a los acontecimientos, enriqueciendo las ideas, favoreciendo las

intervenciones, controlando las propuestas, de manera que se pierda el hábito excesivamente generalizado, de la improvisación, y de la visión particular ya sea privada o institucional.

Las características principales de este desarrollo han de satisfacer los siguientes conceptos:

- Una demanda importante de suelo para actividades económicas que satisfagan los posibles traslados de actividades y las demandas de implantación de nuevas, como consecuencia de las buenas comunicaciones.
- Una demanda importante de suelo para uso residencial, con una implantación que favorezca la estructuración de la zona urbana residencial del municipio.
- Una demanda de suelo residencial de distintas tipologías y carácter de manera que satisfaga las necesidades derivadas del atractivo del municipio y de las actividades económicas.
- La dotación por parte del Ayuntamiento de un refuerzo importante, técnico, jurídico y de gestión, que garantice la bondad de las actuaciones, el control de las realizaciones, la comunicación con los entes administrativos
- Una potenciación de los factores económicos dinámicos del municipio, como impulsores de los desarrollos potenciales.
- Una potenciación de los factores de identidad del municipio, sus costumbres y tradiciones, en correspondencia con el desarrollo previsto.
- Una potenciación del medio rural y su protección, con valoración de los elementos que la caracterizan, dotándola de capacidad económica en razón de su actividad ya sea productiva o turística.
- Una protección y explotación de los valores culturales, ambientales, tradicionales y turísticos.



SEPARADOR GENERAL. 13

Crterios, objetivos y propuestas en materia de vivienda

13.1 Criterios y objetivos generales

Estos objetivos son los expuestos en el documento de Aprobación Inicial de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la resolución municipal del 25 de febrero de 2010, y son los siguientes:

Se propone como objetivo claro en el ámbito residencial la reconversión de áreas industriales obsoletas en áreas residenciales de densidad media 70-80viv/Ha, como pueden ser las reconversiones planteadas en las áreas de Urazandiberri o Kamiñerokoa.

Las nuevas zonas residenciales propuestas se deberán ajustar a la necesidad real de demanda de vivienda existente en el municipio, teniendo en cuenta que existen bolsas de desarrollos residenciales pendientes de ejecutar (Ubitartegain, Urazandigain...) que cubren parte de la demanda actual.

13.2 Consolidación de los desarrollos residenciales existentes

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia a continuación, se consolidan los desarrollos residenciales existentes en la ciudad, siempre que los mismos hayan sido ejecutados de conforme con el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, y/o hayan sido legalizados con posterioridad.

Las citadas salvedades están asociadas básicamente a las edificaciones de vivienda preexistentes que resulten afectadas bien por las actuaciones de reforma y renovación urbana, bien 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 derribados.

El número total de viviendas consolidadas se estima en un total aproximado de 5.000 en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) y de unas 273 en el medio rural.

13.3 Tipología de vivienda en los nuevos desarrollos

Los nuevos desarrollos de vivienda propuestos en este Plan se adecuan en su mayor parte a la tipología de vivienda en bloque, sin perjuicio de su adaptación a las características y particularidades propias de cada entorno.

Esta tipología se ajusta, entre otros, al principio de desarrollo sostenible propiciando desarrollos urbanos racionales con el consumo de suelo estrictamente necesario para dar respuesta a los objetivos de este Plan.

Asimismo, la previsión de zonas residenciales de bajo desarrollo se realiza siempre primando la aparición de una tipología variada, sin ceñirnos a las tipologías unifamiliares o bifamiliares, y adaptándonos en todo momento a las peculiaridades de cada parcela. De esta manera podrá darse el caso de construcción de pequeños bloques de 4 ó 6 viviendas, que suponen un paso intermedio entre la baja densidad “tradicional” y los desarrollos de edificación en altura.

En cualquier caso, el consumo de suelo previsto en el presente Plan es realmente pequeño (Zabalpena: 58.598 m²), ya que el grueso de las actuaciones generadoras de vivienda se realizan sobre suelos urbanos industriales degradados (Urazandiberri: 55.890m² y Kamiñerokoa: 12.445 m²), lo que nos permitirá recuperar ciudad antes de colonizar nuevas áreas de la periferia.

13.4 El tamaño de la vivienda

La determinación de las distintas medidas reguladoras del tamaño de la vivienda es consecuencia de los objetivos que se exponen a continuación.

Por un lado, la cumplimentación de las condiciones necesarias de habitabilidad justifica la determinación de un tamaño mínimo de vivienda.

Por otro lado, se deberá establecer un tamaño promedio de vivienda que permita la ordenación de un parque de viviendas diversificado, adaptándolas, por un lado, a las diferentes tipologías residenciales, y por otro, a las características de los actuales núcleos familiares.

Por último, se deberá adecuar el número y disposición de viviendas a ordenar a las características de las zonas, y en especial a su orografía, accesos e infraestructuras de servicios existentes. De este modo, en caso que estos condicionantes lo justifiquen, se permite la ordenación de un número de viviendas menor al indicado en el promedio.

En consonancia con ello, las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan General adecuan las previsiones generales reguladoras del tamaño medio y/o del número de viviendas a las particularidades detectadas en cada caso, planteando, cuando se estima oportuno, la autorización de una cuantía inferior a la que resultaría posible de acuerdo con el promedio general.

Algunas previsiones que se plantean son las siguientes:

1/ Tamaño mínimo de la vivienda: 40m² útiles.

2/ Tamaños promedio generales de vivienda:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”: | 70 m ² (t)/viv. |
| - Parcelas “a.20 Residencial de edificación abierta”: | 85 m ² (t)/viv. |
| - Parcelas “a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo”: | 120 m ² (t)/viv. |

En el caso de la tipología “a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo” se permitirá una mayor variación de los tamaños de vivienda con el objetivo de conseguir la mencionada variedad tipológica anteriormente comentada.

3/ Criterios complementarios:

- Número de viviendas en los locales y espacios ubicados en las edificaciones residenciales señaladas en la ordenanza de cambio de uso de locales a vivienda (Artículos del nº 98 al nº 103 del presente Plan General) que cumplan con todos los condicionantes exigidos en la citada ordenanza: 1 vivienda.
- Fracciones resultantes del cálculo de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación, o parte de la misma, de conformidad con los criterios generales expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m² (t) (en el caso de parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo” y “a.20 Residencial de edificación



abierta”) o 70 m² (t) (en el caso de parcelas “a.30.1 Residencial de bajo desarrollo”), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.) : 1 vivienda.

La superficie a tener en cuenta en el cómputo de los 45 o 70 m² (t) será exclusivamente privativa, y no así la asociada a los elementos comunes de la edificación.

- Número máximo de viviendas en cada módulo de edificación de tipología edificatoria “a.30.2 Residencial adosada de bajo desarrollo”: 1 vivienda.

- Con carácter general, las condiciones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda no son de aplicación en las nuevas edificaciones o parte de las mismas destinadas a realojos o traslados de residentes en zonas afectadas por derribos para la ejecución de los nuevos desarrollos. En ese caso sí son de aplicación los criterios de tamaño mínimo de vivienda.

- Se consolidan las viviendas existentes que, aunque no se adecuen a los criterios anteriores, hayan sido habilitadas de conformidad con la legislación vigente en el momento de su construcción o legalizadas con posterioridad, excepto en los siguientes casos:

- Viviendas con una superficie inferior a la mínima establecida en este Plan General. Así, en caso de sustitución y/o rehabilitación integral del edificio en el que se ubique, deberán adoptarse las medidas necesarias para cumplimentar la citada superficie mínima.

- Viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado en las mismas. De esta manera, las viviendas existentes en esas plantas no serán tenidas en cuenta a efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

- En el caso de edificios integrados en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso estará supeditada a la efectiva y real conservación de aquéllas.

- Con carácter general, la aplicación de los criterios expuestos a lo largo de este apartado 12.4 se ha de adecuar a los requisitos establecidos en el documento “2.1- Normas Urbanísticas Generales” de este Plan. También son de aplicación los restantes requisitos establecidos en la materia en dicho documento.

13.5 Modalidades de nuevas viviendas y alojamientos

A los efectos de la determinación de las propuestas de nuevos desarrollos residenciales, se diferencian las diversas modalidades de viviendas y alojamientos siguientes:

NUEVAS VIVIENDAS Y DESARROLLOS RESIDENCIALES:

Sin perjuicio de la diferenciación de distintas modalidades de nuevas viviendas en atención bien a su régimen jurídico, bien a otras circunstancias, destacan las siguientes:

Las viviendas previstas en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, incluidas las planteadas en los expedientes de modificación de las mismas, que no se encuentran ejecutadas en este momento. (Se excluyen las que están en ejecución)

Las viviendas resultantes de nuevos desarrollos previstos en este mismo Plan General.

Estas dos modalidades de nuevas viviendas se consideran a todos los efectos como nuevos desarrollos.

NUEVAS VIVIENDAS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES (PRE)EXISTENTES Y CONSOLIDADAS:

Cabe considerar como tales, entre otras, las viviendas que pudieran resultar de levantes autorizados, división de viviendas actuales, habilitación de locales de planta baja o similares actuaciones en edificaciones existentes.

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:

El planeamiento urbanístico de Elgoibar no está obligado por ley a cumplir este estándar, ya que su población es inferior a 20.000 habitantes.

VIVIENDAS FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan debe identificar aquellas edificaciones existentes que, por resultar incompatibles con los nuevos desarrollos u otras actuaciones propuestas, deban ser derribadas, es decir, edificaciones declaradas fuera de ordenación.

Esta determinación se puede dar en los casos en los que el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada, no así en los casos en los que se prevé la elaboración de planeamiento de desarrollo, por lo que las estimaciones realizadas por el Plan para dichos ámbitos son meras aproximaciones.

Con estas premisas podemos adelantar que el número de viviendas previstas por el presente Plan General para su desarrollo en los próximos años alcanza las 1297 viviendas, de las cuales 205 estaban previstas por las Normas Subsidiarias de planeamiento y aún se encuentran pendientes de ejecución.

Posteriormente, el apartado de Propuesta de intervención por áreas y sectores definirá con mayor detalle la ubicación y características de este parque residencial propuesto.

● **CUADRO RESUMEN**

RESIDENCIAL

Área/Sector	Superficie	Edificabilidad Residencial			Total
		VPO	Tasado	Libre	
Zabalpena	58.598 m2	203	74	93	370
Urazandiberri	55.890 m2	92	92	276	460
Kamiñerokoa	12.445 m2	22	22	66	110
Trenbide 1	9.750 m2	0	24	0	24
Trenbide 2	1.635 m2	10	0	17	27
Urazandi Mendebaldea	1.585 m2	11	0	0	11
Altzola	38.975 m2	0	0	18	18
Conversión de locales	0	0	0	40	40
TOTAL PREVISTO NUEVO		338	212	510	1.060

*No se tienen en cuenta las viviendas que surjan como consecuencia de las fichas de sustitución propuestas en este Plan General.

13.6

Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento

De acuerdo con lo expuesto los planteamientos para el suelo residencial se centran en tres intervenciones, siendo éstas las siguientes:

A.- Nuevas intervenciones

Son básicamente 3 las intervenciones importantes planteadas: dos serían de renovación (Área de Urazandiberri y Área de Kamiñerokoa) –y por tanto sobre suelos ya ocupados a “regenerar”; y en la tercera se clasifica nuevo suelo, pero con el objetivo de complementar un área residencial preexistente (Área de Zabalpena-Sigma).

Las propuestas en dichas áreas serían las siguientes:

- Urazandiberri: se propone la regeneración integral de unos 55.890 m² de suelo urbano ocupado actualmente por edificaciones industriales, muchas de ellas en estado de abandono. El nuevo barrio contará con un gran edificio de equipamiento (que podría destinarse a usos culturales o asistenciales), un edificio destinado a uso terciario, una gran plaza pública con posibilidad de aparcamiento subterráneo y 460 nuevas viviendas, de las cuales 184 (un 40%) estarán sometidas a algún régimen de protección.
- Kamiñerokoa: el área que bordea el vial de Ermuaranbide se encuentra actualmente ocupada por numerosos edificios industriales, muchos de ellos en estado de abandono y sobre la regata de Ermuaranerreka.

La nueva ordenación propone rehabilitar todo el entorno trasladando el vial junto a la regata, creando un paseo de borde, inicio del recorrido hacia el área recreativa de Sallobente-Ermuaran.

La propuesta ordena un total de 110 viviendas (44 de ellas sometidas a algún régimen de protección), deja la posibilidad de generar un aparcamiento público bajo la plaza y bajos comerciales con algún equipamiento municipal, como una guardería.

•Zabalpena (zona de Sigma): se propone la creación de un nuevo desarrollo residencial en suelo urbanizable de alrededor de 370 viviendas, bajos comerciales, un nuevo edificio de equipamiento unido a una amplia plaza pública con posibilidad de aparcamiento público subterráneo. El 75% de las viviendas tendrán algún régimen de protección.

Se genera un nuevo vial estructurante de la ordenación que partirá de la nueva rotonda de Sigma, y dará servicio, a su vez, a las construcciones existentes en Olasogain, evitando la peligrosa salida a la N-634 que utilizan en la actualidad.

B.- Propuestas que se consolidan de las vigentes NNSS y posteriores modificaciones:

Se consolidan los desarrollos siguientes (algunos de los cuales han iniciado su construcción):

•Ubitartegain: el Plan General recoge la propuesta del planeamiento anterior sobre el área urbana residencial de Ubitartegain.

El desarrollo de esta zona permitirá la creación de un vial de conexión desde la rotonda de Sigma (entrada al núcleo) hacia el barrio de Arregitorre, por debajo del trazado del tren.

Se crearán un total de 263 viviendas (de las cuales 100 ya están construidas actualmente y por tanto no se computan a efectos de nuevo desarrollo).

•Urazandigain: el Plan General recoge la propuesta del Texto Refundido de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi, del 9 de Junio de 2.003.

En este documento se aprueba la construcción de 42 viviendas, en varias tipologías diferentes: 30 viviendas en un bloque de apartamentos, 10 unifamiliares adosadas y una bifamiliar.

C.- Actuaciones en los Barrios Rurales

Se mantiene la clasificación como suelo no urbanizable de los núcleos rurales de Sallobente-Ermuaran, Aiastia (San Migel) e Idotorbe (San Pedro), creándose las siguientes áreas en suelo no urbanizable:

- N.U.1- Sallobante-Ermuaran
- N.U.2- Aiastia (San Migel)
- N.U.3- Idotorbe (San Pedro)

Estas áreas se regularán en base a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En aplicación de dicho artículo, los Barrios de Sallobente-Ermuaran, Aiastia (San Migel) e Idotorbe (San Pedro) cumplen con lo exigido en el apartado 1 del artículo 29, ya que se trata de agrupaciones de entre 6 y 25 caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

Se propone un incremento de número de viviendas del 50% o menor (en número y superficie), tal y como establece el artículo en su apartado 5.

Además no se definirán nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, limitándonos a regularizar los límites y las alineaciones existentes.

Las propuestas consisten concretamente en las siguientes actuaciones:

N.U.1- Sallobente-Ermuaran:

El núcleo de Sallobente-Ermuaran es un pequeño barrio ubicado en un estrecho valle por el que cruza la regata de Ermuaranerreka y la carretera que lo une con el casco urbano de Elgoibar. Se encuentra situado muy al interior de la margen izquierda del río Deba.

El núcleo rural de Sallobente-Ermuaran está formado por la ermita de Sallobente-Ermuaran, el frontón y amplias zonas de esparcimiento con mesas, bancos, parrillas, etc. A este núcleo le acompañan los caseríos de San Lorentzo etxea, San Lorentzoko etxezarra, Aranzabal, Ermubekoa, Aldamar y Gelasoro (Gelatxo), con 6 viviendas en total ubicadas en el entorno próximo a Sallobente-Ermuaran, en el que clasificamos el área N.U.1-Sallobente-Ermuaran, con una superficie de 40.490 m².

En este entorno rural se plantea la construcción de 3 nuevas viviendas, que completan espacios libres entre las edificaciones existentes, con parcela mínima de 1000 m²/vivienda, una edificabilidad de 200 m²(t)/vivienda y un perfil de planta baja y primera como máximo.

Además se proponen pequeñas actuaciones de mejora de los accesos y ampliación del vial del núcleo de Sallobente-Ermuaran, derribando parte del caserío sacristanil y planteándose la sustitución de la edificabilidad de modo que se amplíe el paso de la carretera existente.



N.U.2- Aiaastia (San Migel):

El barrio de Aiaastia (San Migel) se encuentra ubicado en la parte alta de la ladera del monte Kalamua en la margen derecha del río Deba. El barrio queda dividido en dos por la carretera GI-2636 que une el municipio con Markina.

El núcleo rural de Aiaastia (San Migel) está formado por la ermita de Aiaastia (San Migel), el frontón, el bolatoki y la pista de tiro. A este núcleo le acompañan los caseríos Aldaz gain, Bentagoikoa, Migelburu, Menditxo y Berdezkunde I y II, con 8 viviendas en total ubicadas en el entorno próximo a Aiaastia (San Migel), en el que clasificamos el área N.U.2- Aiaastia (San Migel), con una superficie de 25.244 m².

En este entorno rural se plantea la construcción de 4 nuevas viviendas, que completan espacios libres entre las edificaciones existentes, con parcela mínima de 1000 m²/vivienda, una edificabilidad de 200 m²(t)/vivienda y un perfil de planta baja y primera como máximo.

Además se plantea la mejora y complementación de los servicios e infraestructuras del área, así como la delimitación y re-alineación de aceras en la carretera general, viales de acceso a los edificios y aparcamientos para el público que acude al barrio.

N.U.3- Idotorbe (San Pedro):

El núcleo rural de Idotorbe (San Pedro) cuenta con numerosos elementos de vida del barrio como son la ermita de Idotorbe, el caserío San Pedro con el restaurante, frontón, pista de tiro, bolatoki, zona recreativa y de merendero con la sociedad de Idotorbe (San Pedro) Elkartea, el tiro al plato y el nuevo Centro Polivalente con sociedad gastronómica.

Acompañando a estos elementos se encuentran los caseríos San Pedro, Otsoroandi, Otsorotxiki, Arana, Larramendi y el caserío ubicado en Idotorbe (San Pedro) Bailara 31W, que suman un total de 6 viviendas, y conforman entre todas el área en suelo no urbanizable denominada N.U.3- Idotorbe (San Pedro), con una superficie total de 62.167m².

En este entorno rural se plantea la construcción de 3 nuevas viviendas, que completan espacios libres entre las edificaciones existentes, con parcela mínima de 1000 m²/vivienda, una edificabilidad de 200 m²(t)/vivienda y un perfil de planta baja y primera como máximo.

Además se plantea la mejora y complementación de los servicios e infraestructuras del área, así como la delimitación de las zonas de esparcimiento públicas, tanto de parque como de plaza.

Por otro lado, se tendrá en cuenta las cuestiones relacionadas con los núcleos rurales aprobadas por el Ayuntamiento de Elgoibar, en el acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, y que consistieron en las siguientes apreciaciones:

Núcleos rurales; el Ayuntamiento acuerda aprobar la propuesta de declarar núcleos rurales en los barrios de Aiaitia (San Miguel), Idotorbe (San Pedro) y (Sallobente-Ermuaran).

Asimismo se establece la condición de que a la hora de planificar estas actuaciones de núcleos rurales se tengan en consideración los siguientes objetivos:

- *La posibilidad de reservar o dar preferencia a los actuales vecinos del barrio de cara al desarrollo urbanístico de los núcleos rurales, evitando su colonización por parte de gente de otros lugares*
- *Se deberá mantener el respeto por la actual tipología de vivienda rural de carácter bifamiliar, evitando las construcciones que no sean acordes con el entorno.*
- *Aprovechar estos desarrollos, para solventar cuantas deficiencias o carencias de tipo viario, de servicios, etc. sea posible en dichos barrios.*



13.7

Los nuevos desarrollos residenciales y su vinculación a los criterios establecidos en la legislación urbanística. Modalidades de viviendas en atención a su régimen jurídico

Los nuevos desarrollos residenciales a los que se ha hecho referencia en el punto A del anterior apartado se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística en materia de vinculación de los mismos bien al régimen propio de la vivienda protegida, bien al de la vivienda de promoción libre.

La aplicación del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en los desarrollos residenciales que se proponen en el P.G.O.U ha de entenderse planteada en los términos y con el alcance que, sintetizadamente, se exponen a continuación:

- De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de esa Ley, un mínimo equivalente al 40% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones integradas se ha de vincular al régimen propio de la vivienda protegida. A su vez, un mínimo equivalente al 20% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial.
- Por su parte, un mínimo equivalente al 75% de la nueva edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable se ha de vincular al régimen propio de la vivienda protegida. A su vez, un mínimo equivalente al 55% de ese porcentaje se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial.
- Las viviendas sujetas al referido estándar y no vinculadas al régimen de protección oficial han de entenderse asociadas al régimen de las denominadas viviendas tasadas de régimen especial; el precio de adjudicación y/o venta de éstas es equivalente a, como máximo, el resultante de la aplicación del coeficiente 1,7 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.

En concreto, el régimen de estas últimas es el definido en la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Elgoibar, definida en el presente Plan General.

En ella se diferencian las dos modalidades siguientes:

- Viviendas tasadas municipales de régimen general con precio de adjudicación y/o venta equivalente a, como máximo, el resultante de la aplicación del coeficiente 2 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.
- Viviendas tasadas municipales de régimen general de promoción privada con precio de adjudicación y/o venta equivalente a, como máximo, el resultante de la aplicación del coeficiente 2,2 sobre el precio máximo de adjudicación y/o venta de las viviendas de protección oficial de régimen general.

13.8

Propuestas de nuevos desarrollos de viviendas: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico.

EMPLAZAMIENTO Y CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASOCIADA A LAS NUEVAS VIVIENDAS PROYECTADAS.

Los desarrollos de nuevas viviendas propuestos en este Plan General se sustentan en, entre otros, en los criterios expuestos en los epígrafes anteriores.

Esos nuevos desarrollos son concretamente los mencionados en los cuadros que se incluyen a continuación, tomando como referencia a los efectos de su exposición bien los Ámbitos Urbanísticos, bien los subámbitos, delimitados en este Plan.

Eso sí, a los efectos de la correcta lectura y comprensión de esos cuadros y de los datos incluidos en los mismos ha de tenerse presente que los mismos han sido elaborados a partir de, entre otras, las premisas siguientes:

- *Se considera ejecutada la edificabilidad residencial tanto ya materializada como aquella otra que fue objeto de licencia municipal de edificación con anterioridad a finales de septiembre de 2010.*
- *No se considera ejecutada la edificabilidad residencial proyectada en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992 y posteriores modificaciones que ahora se consolida, y que no fue objeto de licencia municipal con anterioridad a la citada*

fecha de septiembre de 2010 (desarrollos de Urazandigain y parte de Ubitartegain), y tampoco, por supuesto, la prevista en origen por este mismo Plan General.

En el siguiente cuadro 1 se exponen los datos relacionados con la edificabilidad urbanística residencial proyectada en la totalidad de los referidos nuevos desarrollos, excepto los resultantes de la ejecución de las fichas de sustitución propuestas en este Plan General.

En ese mismo cuadro se da cuenta de, asimismo, la vinculación de la citada edificabilidad a los criterios reguladores de los referidos nuevos desarrollos residenciales bien a la Ley 17/19941 de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, bien a la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

CUADRO 1

EDIFICABILIDAD URBANISTICA RESIDENCIAL PROYECTADA EN LA TOTALIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS, INCLUIDOS LOS PREVISTOS EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL 1992 NO EJECUTADOS Y QUE AHORA SE CONSOLIDAN

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA (NNSS+MODIFICACIONES)	EDIFICABILIDAD NUEVA PLAN GENERAL	EDIFICABILIDAD TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		2040	2040
1.F-TRENBIDE 2		2.380	2.380
3.A-KAMIÑEROKOA		11.000	11.000
3.D-UBITARTEGAIN	29.127		29.127
6.A-URAZANDIBERRI		46.000	46.000
6.C-URAZANDIGAIN	5000		5000
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA		935	935
8.E-ZABALPENA		37.000	37.000
13-ALTZOLA		1.600	1.600
N.U.SALLOBENTE-ERMUARAN		600	600
N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)		800	800
N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)		600	600
TOTAL SUELO CLASIFICADO	34.127	102.955	137.082

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A LAS VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS A LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

En el siguiente cuadro 2 se exponen los desarrollos residenciales que, en atención a los criterios expuestos en el anterior apartado “12.7” de este mismo epígrafe, han de entenderse sujetos a los criterios reguladores de los mismos establecidos en la citada Ley de Suelo y Urbanismo, y han de considerar a los efectos del cumplimiento del citado estándar legal, tanto en suelo urbano sujeto a actuaciones integradas como en suelo urbanizable.

Una previsión como ésta requiere en todo caso alguna aclaración, asociada al hecho de que en el marco de dicha Ley la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada constituye una determinación del rango normativo propio de la ordenación pormenorizada.

Eso hace que, en este momento, el reiterado estándar debemos referirlo a dos tipos de ámbitos y/o desarrollos diversos.

Por un lado, los previstos en ámbitos de actuación integrada que este Plan General delimita digamos que oficialmente y con carácter normativo, de acuerdo con los criterios expuestos en el siguiente epígrafe de este mismo documento.

Por otro, los planteados en aquellos otros ámbitos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo con el fin de determinar la consiguiente ordenación pormenorizada, y que, además, deberá delimitar los correspondientes ámbitos de actuación integrada. Mientras tanto, cuando en esos casos este Plan General regula el indicado régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada no hace sino presuponer que en el futuro y ya oficialmente se vincularán a actuaciones integradas, con el consiguiente adelanto de una serie de decisiones que oficial y normativamente se adoptarán en fases posteriores del proceso urbanístico.

Todo eso no es sino consecuencia de la existencia de, podría decirse, un cierto desfase conceptual que afecta a, por un lado, el rango y la naturaleza de las previsiones que se exponen a continuación, y, por otro, el momento de adopción de las correspondientes decisiones en torno a las mismas: categorización del suelo urbano (ordenación pormenorizada); medidas para garantizar el cumplimiento de los estándares legales en materia de vivienda protegida (ordenación estructural); delimitación de ámbitos de actuación integrada (ordenación pormenorizada).

**CUADRO 2.**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD V.P.O.	EDIFICABILIDAD TASADA	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		2040		2040
1.F-TRENBIDE 2	850		1.530	2.380
3.A-KAMIÑEROKOA	2.200	2.200	6.600	11.000
6.A-URAZANDIBERRI	9.200	9.200	27.600	46.000
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	935			935
8.E-ZABALPENA	20.300	7.400	9.300	37.000
13.A-ALTZOLA			1.600	1.600
N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN			600	600
N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)			800	800
N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)			600	600
TOTAL	33.485	20.840	48.630	102.955

**CUADRO 3.**

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PREVISTOS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADO EN LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD V.P.O.	EDIFICABILIDAD TASADA	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		2040		2040
1.F-TRENBIDE 2	850		1.530	2.380
3.A-KAMIÑEROKOA	2.200	2.200	6.600	11.000
6.A-URAZANDIBERRI	9.200	9.200	27.600	46.000
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	935			935
8.E-ZABALPENA	20.300	7.400	9.300	37.000
13.A-ALTZOLA			1.600	1.600
TOTAL	33.485	20.840	46.630	100.955

UNIDADES DE VIVIENDA RESULTANTES EN LOS DESARROLLOS ANTERIORES, Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS MISMAS.

En los siguientes cuadros 4, 5 y 6 se exponen los datos referidos a las unidades de vivienda resultantes en los desarrollos residenciales mencionados en los cuadros anteriores, así como el régimen jurídico de las mismas.

En concreto, en línea con lo expuesto en los cuadros anteriores en relación con la edificabilidad urbanística:

- En el cuadro 4 se da cuenta del número de viviendas proyectadas en la totalidad de los referidos nuevos desarrollos proyectados, así como de su vinculación bien a la Ley 17/19941, bien a la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- En el cuadro 5 se da cuenta de la totalidad del número de viviendas proyectadas en desarrollos urbanísticos sujetos a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con independencia de que deban ser o no considerados a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la misma.
- En el cuadro 6 se da cuenta de la totalidad del número de viviendas proyectadas en los desarrollos urbanísticos a tomar en consideración a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Se trata de, en concreto, los desarrollos planteados en los ámbitos clasificados como suelo urbano sujetos a actuaciones integradas, así como suelo urbanizable sectorizado. A esos efectos, se consideran como tales, tanto los ámbitos de actuación integrada oficial y normativamente delimitados en este Plan, como aquellos otros más bien sugeridos, cuya delimitación oficial deberá ser determinada por el planeamiento pormenorizado a promover.

CUADRO 4.

NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA TOTALIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS, INCLUIDAS LAS PREVISTAS EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS NO EJECUTADAS Y QUE AHORA SE CONSOLIDAN.

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	Nº VIV. CONSOLIDADAS (NNSS+MODIFICACIONES)	Nº VIV. NUEVAS (PLAN GENERAL)	Nº VIV. EN TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		24	24
1.F-TRENBIDE 2		27	27
3.A-KAMIÑEROKOA		110	110
3.D-UBITARTEGAIN	163		163
6.A-URAZANDIBERRI		460	460
6.C-URAZANDIGAIN	42		42
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA		11	11
8.E-ZABALPENA		370	370
N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN		3	3
N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)		4	4
N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)		3	3
TOTAL SUELO CLASIFICADO	205	1012	1217*

CUADRO 5.

NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	Nº VIVIENDAS V.P.O.	Nº VIVIENDAS TASADAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		24		24
1.F-TRENBIDE 2	10		17	27
3.A-KAMIÑEROKOA	22	22	66	110
6.A-URAZANDIBERRI	92	92	276	460
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	11			11
8.E-ZABALPENA	204	74	92	370
13.A-ALTZOLA			18	18
N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN			3	3
N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)			4	4
N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)			3	3
TOTAL	339	212	479	1030

CUADRO 6.

NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS AL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADO EN LA LEY DEL SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	Nº VIVIENDAS V.P.O.	Nº VIVIENDAS TASADAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		24		24
1.F-TRENBIDE 2	10			27
3.A-KAMIÑEROKOA	22	22	66	110
6.A-URAZANDIBERRI	92	92	276	460
6.D-URAZANDI	11			11

MENDEBALDEA				
8.E-ZABALPENA	204	74	92	370
13.A-ALTZOLA			18	18
TOTAL	339	212	452	1.020

NUEVAS VIVIENDAS EN EDIFICACIONES PREEXISTENTES Y CONSOLIDADAS.

De conformidad con lo expuesto, se consideran como tales viviendas las que pudieran resultar en esas edificaciones bien en levantes autorizados, bien de división de viviendas actuales, bien de su habilitación en locales de planta baja o similares.

Se prevé una cuantía total aproximada de 40 viviendas con ese origen.

De ese total y sin perjuicio de una futura y más precisa determinación de la correspondiente cuantía, se estima que otras 40 viviendas puedan resultar de la habilitación del uso de vivienda en los citados locales de planta baja o similares en las referidas edificaciones.

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Sin perjuicio de la cumplimentación de los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se prevé la ordenación de un total aproximado de 30 alojamientos dotacionales, a pesar de no estar obligada por la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2.006.

CONCLUSIONES RESULTANTES EN CUANTIFICACION DE NUEVAS VIVIENDAS

El número total de viviendas nuevas en Elgoibar resultante de los cálculos realizados anteriormente asciende a 1.110, resultante de:

- 1.030 viviendas nuevas
- 40 viviendas procedentes de levantes, divisiones y conversiones de locales.
- 40 viviendas procedentes de la ejecución de las fichas de sustitución.

Izaskun



ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana de
ELGOIBAR

APROBACIÓN DEFINITIVA



13.9 Los nuevos desarrollos de viviendas y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación.

El referente de justificación de los nuevos desarrollos de viviendas planteados, considerado desde la perspectiva de su cuantificación es, básicamente, el Plan Territorial Parcial del Bajo-Deba (Área Funcional de Eibar).

Las estimaciones del Plan Territorial Parcial del Bajo Deba para el municipio de Elgoibar en el año 2.005 eran de una previsión de vivienda de entre 799 y 1.287 unidades para 8 años y de entre 1.063 y 1.712 unidades en 16 años.

Dado que el planeamiento actual se encuentra en fase de Aprobación Inicial en el año 2.010, creemos que la cifra de 1.092 nuevas viviendas se adecua a los datos estimados en el PTP.

Tal como se ha expuesto y justificado en el anterior apartado de este mismo epígrafe, se plantea la ordenación de un total de 1.110 viviendas, de ellas 20% son viviendas tasadas y 31% son Viviendas de Protección Oficial, cumpliéndose con las perspectivas recogidas en el Plan Territorial Parcial y en la Legislación Urbanística.

Eso sí, la correcta comprensión de esa justificación requiere la debida consideración de, entre otras, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, las viviendas a contabilizar a ese respecto son las nuevas propiamente dichas, una vez deducidas la totalidad de las preexistentes, considerando como tales tanto las que se consolidan como las que, a los efectos de la ejecución de sus propuestas, se prevén derribar.

En segundo lugar, 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.



13.10

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

INTRODUCCIÓN

Con carácter general, los nuevos desarrollos residenciales responden y se adecúan a los criterios generales de intervención expuestos en el anterior apartado 12.7 de este mismo epígrafe, y se plasman y concretan en las previsiones específicas reflejadas en los distintos cuadros incluidos en el apartado 12.8, también de este epígrafe.

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, en concreto, el artículo “80.4” de la misma.

En los siguientes apartados se justifica el cumplimiento de ese estándar desde una doble y complementaria perspectiva. Por un lado, su cumplimiento general. Por otro, su cumplimiento global.

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.

De acuerdo con lo indicado, los nuevos desarrollos residenciales sujetos a dicho estándar son los expuestos en el anterior cuadro 3. Esos desarrollos se adecúan a los criterios reguladores de dicho estándar en atención a, entre otras, las razones siguientes:

A.- La nueva edificabilidad residencial total proyectada en esos desarrollos se distribuye en las clases de suelo que se exponen a continuación, en las cuantías que igualmente se indican:

- Suelo urbano: 63.955m²(t).

- Suelo urbanizable: 37.000 m²(t).
- Total: 100.955 m²(t).

B.- La aplicación de los citados estándares legales sobre la edificabilidad urbanística proyectada en este Plan General en cada una de las citadas clases de suelo da lugar a las previsiones mínimas que se exponen a continuación, en lo referente a la vinculación de la edificabilidad residencial al régimen de protección pública, tanto de protección oficial como tasada:

- Suelo urbano:
 - VPO de régimen general (mínimo, 20%): 12.791 m²(t).
 - Vivienda tasada (resto, 20%): 12.791 m²(t).
 - Total (40%): 25.582 m²(t).

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 38.373 m²(t)

- Suelo urbanizable:
 - VPO de régimen general (mínimo, 55%): 20.350 m²(t).
 - Vivienda tasada (resto, 20%): 7.400 m²(t).
 - Total (75%): 27.750 m²(t).

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 9.250 m²(t)

- Total:
 - VPO de régimen general (mínimo): 33.141 m²(t).
 - Vivienda tasada (resto): 20.191 m²(t).
 - Total vivienda protegida: 53.332 m²(t).

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 47.623 m²(t)

C.- Por su parte, de acuerdo con lo expuesto en el indicado cuadro 3 del anterior apartado 12.8, las propuestas planteadas en este Plan General conllevan la vinculación de la nueva edificabilidad residencial proyectada en los referidos nuevos desarrollos al régimen de protección pública y al de promoción libre en las cuantías que se exponen a continuación:

- * Edificabilidad vinculada al régimen de VPO: 33.485 m²(t).

- * Edificabilidad vinculada al régimen de la vivienda tasada: 20.840 m²(t).
- * Edificabilidad vinculada al régimen de promoción libre: 46.630 m²(t).
- * Edificabilidad residencial total: 100.955 m²(t).

D.- La valoración de estas últimas previsiones en el marco conformado por los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia dan pie a, entre otras, conclusiones como las siguientes:

- El Plan General prevé el destino a vivienda protegida de un total de 993 m²(t) por encima del referido estándar legal.
- Más en concreto, de acuerdo con las previsiones expuestas, 344 m²(t) de ese techo “excedentario” se vincula al régimen propio de la vivienda de protección oficial, mientras que 649 m²(t) se vincula al régimen propio de la vivienda tasada.
- En ese contexto, sin que ello implique su desvinculación del régimen de protección pública, ese techo podría ser vinculado:
 - Bien al indicado régimen de protección oficial.
 - Bien al régimen de la vivienda tasada de régimen especial.
 - Bien al régimen de la vivienda tasada de régimen general en las distintas modalidades reguladas en la citada “Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Elgoibar”.

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, por un lado, un criterio preferente, y, por otro, un criterio complementario y/o alternativo del anterior a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida previsto en la misma, en lo referente a, concretamente, 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 adecua 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 de concretas tipologías edificatorias en determinados desarrollos, que se estiman incompatibles y/o no 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.

Esas pautas generales de intervención se traducen en las propuestas concretas que se exponen a continuación:

- Ámbitos y/o subámbitos en los que no se cumple el indicado estándar:

Esas pautas generales de intervención se traducen en las propuestas concretas que se exponen a continuación:

- Ámbitos y/o subámbitos en los que no se cumple el indicado estándar:

CUADRO 7

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	Nº VIVIENDAS V.P.O.	Nº VIVIENDAS TASADAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS TOTAL
1.E-TRENBIDE 1		24 (100%)		24
1.F-TRENBIDE 2	10 (37%)		17(63%)	27
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	11(100%)			11
13.A-ALTZOLA			18	18
TOTAL	22	24	35	80

- Esquema de transferencia de estándares con objeto de que la nueva edificabilidad residencial proyectada cumpla el régimen de protección pública:

CUADRO 8

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	Nº VIVIENDAS V.P.O.	Nº VIVIENDAS TASADAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS TOTAL
1.E-TRENBIDE 1	5(21%)	5(21%)	14(58%)	24
1.F-TRENBIDE 2	6(22%)	6(22%)	15(56%)	27
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	3(27%)	3(27%)	5(46%)	11
13.A-ALTZOLA	4(22%)	4(22%)	10(56%)	18
TOTAL	18<22	18<24	44>35	80

Como se aprecia en el cuadro, cumpliendo los estándares mínimos para vivienda protegida en estas cuatro áreas, se comprueba que hay un exceso de vivienda VPO (22viviendas frente a las 18 mínimas) y de tasadas (24 viviendas frente a las 18 mínimas).

Básicamente, el área 1.E-Trenbide 1 cuenta con excedente de vivienda tasada que compensa la falta de esta tipología en otras áreas.

A su vez, entre las áreas A.F-Trenbide2 y 6.D-Urazandi Mendebalde compensan la falta de VPO en Altzola y 1.E-Trenbide 1.

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 la ciudad, 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 la ciudad afectadas por los nuevos desarrollos planteados así lo da a entender.

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.

13.11 Alojamientos dotacionales

EL ESTANDAR LEGAL DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

El planeamiento urbanístico de Elgoibar no está obligado por ley a cumplir este estándar, ya que su población es inferior a 20.000 habitantes.

13.12 Otras cuestiones

Otra serie de cuestiones justifican asimismo una mínima atención. En concreto:

LOS LOCALES DE PLANTA BAJA O DE OTRAS PLANTAS SINGULARES SITUADOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES PREEXISTENTES.

Se propone la autorización del uso de vivienda en locales situados en la planta baja y/o otras similares de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas bien por este Plan General, bien por el planeamiento promovido en su desarrollo, en el contexto de la debida consideración y/o cumplimentación de, entre otras, las dos condiciones que se exponen a continuación.

Por un lado, deben cumplir todo lo establecido en la ordenanza de conversión de locales en vivienda desarrollada en el del presente Plan General.

Además se garantizará el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General, como en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

Por un lado, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General, como en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

Por otro, al no estar ubicados en ámbitos, calles o tramos de calles en los que, bien en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo, se prohíbe su implantación por razones de orden diverso (mantenimiento o creación de centralidades urbanas; garantizar la existencia y prestación de unos mínimos servicios comerciales, etc. en los entornos residenciales; incentivar la diversidad de usos; etc.).

A su vez, las plantas bajas o similares resultantes en nuevas edificaciones se destinarán al uso previsto para las mismas en el correspondiente planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

LAS PLANTAS DE EDIFICACIÓN EXISTENTES, INCLUIDAS BAJOCUBIERTAS, SITUADAS POR ENCIMA Y/O FUERA DEL PERFIL DE EDIFICACIÓN AUTORIZADO POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, INCLUIDO ESTE PLAN GENERAL.

Una de las tareas propias del planeamiento urbanístico es la determinación de la altura y del número de plantas de las edificaciones residenciales del área urbana del municipio, tanto existentes como proyectadas.

En distintas ocasiones, las edificaciones existentes y consolidadas sobrepasan la altura y el número de plantas autorizado. Dicha problemática afecta a, en particular, bien a plantas situadas por encima del perfil autorizado, bien a entreplantas que en origen fueron construidas vinculadas a la planta baja y que más adelante se independizaron.

En ese contexto, y en relación con dichas plantas se proponen los siguientes criterios de intervención:

- Siempre que reúnan las debidas condiciones de calidad, habitabilidad, accesibilidad, etc. para su uso como tal, esas plantas podrán ser destinadas a los usos autorizados en la correspondiente parcela.

- Se entenderá a todos los efectos que están disconformes con el planeamiento urbanístico, en los términos establecidos en el artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- De acuerdo con lo establecido en ese artículo, únicamente podrán realizarse en esas plantas de edificación las obras que resulten necesarias tanto para su mantenimiento en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, como para evitar daños a terceros. A su vez, no serán autorizadas obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora.
- Esas plantas y espacios han de ser eliminados en los supuestos bien de sustitución de la edificación en la que estén emplazadas por otra nueva, bien de realización de obras de rehabilitación integral de la edificación.
- Las viviendas existentes en esas plantas no podrán ser computadas a los efectos de la determinación del número máximo de viviendas a habilitar y autorizar en la edificación sustitutoria.

EL TECHO EDIFICATORIO RESIDENCIAL PREEXISTENTE. REALOJO DE OCUPANTES LEGALES DE VIVIENDAS PREEXISTENTES Y A DERRIBAR.

Tal como se ha comentado, algunas de las propuestas de ordenación planteadas requieren el derribo de edificaciones preexistentes en los ámbitos afectados por las mismas, así como, en su caso, el realojo de los ocupantes legales de viviendas ubicadas en esas edificaciones.

Con una salvedad, las decisiones precisas y definitivas a ese respecto han de entenderse asociadas a la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada. Así, aquellas decisiones han de considerarse incorporadas a este Plan en todos los casos en los que también incluye dicha ordenación. A su vez, en los supuestos en los que se plantea la formulación de planeamiento especial y parcial con ese fin, deberá ser éste el que adopte ese tipo de decisiones.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a las edificaciones residenciales afectadas por las previsiones de desarrollo y ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio que, al resultar incompatibles con éstas deban ser consideradas como disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

Definidos en ese contexto, los datos incluidos en el cuadro que se expone a continuación suponen una aproximación al techo edificatorio residencial preexistente que, dada su

incompatibilidad con las propuestas de ordenación planteadas en este Plan, ha de ser derribado. Y como tal aproximación, deberá ser objeto de la consiguiente reconsideración a medida en que se vaya definiendo la ordenación pormenorizada de los desarrollos planteados.

CUADRO 9

DATOS DE APROXIMACIÓN A LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y A LAS VIVIENDAS INCOMPATIBLES CON LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS.

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD m ² (t)	Nº VIVIENDAS
1.A-ALDE ZAHARRA	0	0
1.C-LEKUEDER	1.182	10
1.F-TRENBIDE 2	420	2
1.E-TRENBIDE 1	155	1
2.A-MAALA 2	317	5
2.D-MELITON	720	6
3.A-KAMIÑEROKOA	4831	65
6.A-URAZANDIBERRI	1191	14
6.D-URAZANDI MENDEBALDEA	210	1
8.A-OLASOATE	104	1
8.E-ZABALPENA	370	2
10.A-LERUNTXIKI-MORTERIKA	982	3
12.D-ARRIAGA 4	420	1
TOTAL	10.902	111

Los ocupantes legales de esas viviendas deberán ser, en su caso, realojados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En todo caso, dicha problemática deberá ser objeto de la debida y rigurosa evaluación en el contexto de cada uno de los correspondientes desarrollos urbanísticos, con la consiguiente y precisa identificación del techo residencial y de las viviendas a derribar, así como de los ocupantes legales de las mismas a realojar.

Se ha de tener en cuenta, eso sí, que derribos y realojos como los citados no se plantean exclusivamente en ámbitos que se destinan a futuro a desarrollos residenciales, sino también en otros que se destinan a desarrollos de actividades económicas, o incluso en espacios afectados por propuestas de infraestructuras de comunicación, etc.



SEPARADOR GENERAL. 14

Crterios, objetivos y propuestas en materia de actividades económicas

14.1 Criterios y objetivos generales

Los objetivos del presente Plan General siguen la línea de lo establecido en el PTS de Creación Pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, primando en todo momento el interés general, proponiendo la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial y clasificando nuevos suelos para la acogida de nuevas actividades económicas.

Esta clasificación de nuevos suelos se estudia en función de la demanda real de suelo para actividades industriales existente en el municipio, ya que, aunque desde los mismos talleres de Participación ciudadana se pide más suelo industrial, existen varias áreas industriales clasificadas aún sin desarrollar como Leruntxiki o Karkizao que habrá que impulsar.

Un buen ejemplo de desarrollo industrial se encuentra en el polígono de Albitzuri, que se ha desarrollado con gran éxito y cuya implantación en el territorio resulta acertada, pero se encuentra actualmente colmatado.

El nuevo Plan General deberá garantizar la presencia de nuevo suelo industrial y para actividades económicas para los próximos años mediante las siguientes estrategias:

- Regeneración de suelos vacantes obsoletos y colmatación de los polígonos existentes.
- Proponer nuevos suelos industriales en la zona de Arriaga, con lo que se pretende deslocalizar del centro de la villa numerosas actividades, permitiendo dotarles de un mejor acceso ya sea desde la autopista o desde la nueva conexión con la carretera de Azkoitia, sin atravesar el núcleo urbano.
- Consolidar los desarrollos de actividades económicas existentes ubicadas 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.
- Realojar y trasladar 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.

- Consolidar desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución, como Leruntxiki y Karkizao.
- Proponer suelos para los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas de elevada calidad tecnológica y contenido innovador, adaptando las exigencias asociadas a la economía del futuro y, por tanto, vinculados a la ciencia, investigación, tecnología, cultura, etc.
- Ordenar 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 sean compatibles entre sí, y previa determinación de las medidas de compatibilización que en cada caso se estimen oportunas.
- Ordenación y habilitación de servicios de proximidad que eviten desplazamientos por la inexistencia de servicios comerciales y fortalezcan el papel de los barrios.

14.2

Consolidación o transformación de desarrollos de actividades económicas existentes

De acuerdo con lo apuntado, sin perjuicio de distintas salvedades, se consolidan la mayor parte de los desarrollos de actividades económicas existentes en la ciudad.

Su dimensionamiento es el expuesto en el siguiente cuadro, en el que no aparecen Leruntxiki, ni Karkizao, al no encontrarse aún desarrollados:

CUADRO 10.

ESTIMACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EXISTENTE EN EL MEDIO URBANO (SUELOS URBANO Y URBANIZABLE) DE LA CIUDAD, CONSOLIDADA EN ESTE PLAN GENERAL

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD m ² (t)
5.B-OLAZARRETA 2	7.020
7.G-AIZKORRI 7	9.521
8.B-OLASOPE	30.298
8.F-OLASO	57.920
9.A-ALBITZURI 1	68.884
9.D-UNZUETA	5.779
9.E-DOIMAK	11.602
9.H-ARGINGOALDEA	2.083
10.B-LERUN	26.448
10.C-IBAITARTE	11.950
11.B-OLETA 1-2-3	25.718
11.C-OLETA 4	182
11.D-BALLIBAR	15.340
12.A-ARRIAGA 1	64.218
TOTAL	336.963

14.3

Nuevos desarrollos de actividades económicas

En este momento y en este apartado, la atención se centra en los nuevos desarrollos de actividades económicas, considerándose como tales tanto los que tienen su origen en este Plan General como en las Normas Subsidiarias vigentes hasta la actualidad y que, no habiendo sido objeto de la correspondiente licencia municipal de edificación con anterioridad a la elaboración del presente Plan General, se consolidan en este momento.

Algunos de ellos están asociados a procesos de reforma y regeneración urbana de realidades integradas en la actual trama urbana. Frente a ello, otros inciden en suelos exteriores a dicha trama.

A su vez, algunos de esos desarrollos están planteados en el marco de las Normas Subsidiarias, incluidas modificaciones del mismo promovidas a lo largo de sus años de vigencia. Otros responden a propuestas propias de este mismo Plan General.

En atención a su relevancia, merecen una especial atención los desarrollos planteados en los ámbitos y subámbitos a los que se hace referencia en el siguiente cuadro.

CUADRO 11
NUEVOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD m ² (t)
8.A-OLASOATE	11.200
9.F-ALKORTA	14.640
9.G-ALBITZURI 2	4.560
10.A-LERUNTXIKI MORTERIKA	19.016
11.A-KARKIZAO	35.191
12.B-ARRIAGA 2	21.525
12.C-ARRIAGA 3	4.687
12.D-ARRIAGA 4	7.782
TOTAL	118.601

14.4 **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 ámbitos denominados “3.A-Kamiñerokoa” y “6.A-Urazandiberri”, que serán objeto de una regeneración integral y se transformarán en ámbitos principalmente residenciales, o en el área “8.A-Olasoate”, en la que desaparecen las industrias existentes (la mayor parte en desuso) para dar lugar a uno de los denominados polígonos de “bata blanca”.

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.

Los datos incluidos en el cuadro que se expone a continuación suponen una aproximación al techo edificatorio vinculado a actividades económicas existentes que, dada su incompatibilidad con las propuestas de ordenación planteadas en este Plan, han de ser, en su caso, trasladadas y realojadas. En todo caso, la definitiva y precisa determinación de ese techo ha de entenderse asociada a la progresiva definición de la ordenación pormenorizada de los ámbitos afectados por los citados desarrollos.

CUADRO 12

DATOS DE APROXIMACIÓN A LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A ACTIVIDADES ECONÓMICAS INCOMPATIBLES CON LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADOS

AMBITO / SUBAMBITO URBANISTICO	EDIFICABILIDAD m ² (t)
1.A-ALDE ZAHARRA	3.756
1.C-LEKUEDER	786
1.F-TRENBIDE 2	573
1.E-TRENBIDE 1	364
2.A-MAALA 2	150
3.A-KAMIÑEROKOA	7.812
6.A-URAZANDIBERRI	22.588
8.A-OLASOATE	17.339
8.E-ZABALPENA	550
TOTAL	53.918

Además, a las actividades económicas asociadas al techo edificatorio mencionado en el cuadro anterior se han de añadir las explotaciones agrarias que también resultan afectadas por los nuevos desarrollos planteados y que, en su caso, deberían ser objeto del correspondiente traslado, realojo y/o indemnización.

En todo caso, la problemática mencionada a lo largo de este apartado deberá ser objeto de la debida y rigurosa evaluación en el contexto de cada uno de los correspondientes desarrollos urbanísticos planteados, incluida la ejecución de las infraestructuras urbanas, con la consiguiente y precisa identificación del techo de actividades económicas a derribar, trasladar y/o realojar.

14.5 Otras cuestiones

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores han de ser complementadas con otra serie de cuestiones relacionadas con, en términos generales, bien la ordenación de barrios y ámbitos con mixtura de usos y actividades de orden diverso, bien el destino de los nuevos desarrollos a modalidades específicas de actividades económicas, bien la conveniencia de determinar, en desarrollo de este Plan General, las medidas que se estimen necesarias para garantizar tanto la preservación como 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 ese 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, por un lado, zonas predominantemente destinadas a actividades industriales, y, por otro, otras destinadas a actividades de carácter terciario y de "bata blanca". La ordenación diferenciada de ambas modalidades de zonas persigue garantizar el mantenimiento y/o presencia en la ciudad de un programa de actividades económicas diversificado, en el que tengan cabida tanto las actividades industriales convencionales, como aquellas otras de carácter terciario y/o de bata blanca. De ahí la importancia de, en el contexto del desarrollo y la ejecución de las previsiones de este Plan General, preservar el carácter diferenciado de las citadas, y de determinar las medidas necesarias para incentivar la implantación en unas y otras de las actividades económicas propias de cada una de ellas.
- 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 diversos, dando respuesta a la demanda diversificada existente a ese respecto.

Dentro del total del nuevo techo propuesto con ese fin [118.601 m²(t)], aproximadamente un 70% [83.000 m²(t)] podría ser considerado como la oferta real a ejecutar en el horizonte de proyección de este Plan General, y el techo restante como expresión del coeficiente corrector de dicha oferta.

A su vez, se estima que, del conjunto de ese techo equivalente a la oferta real, unos 11.200 m²(t) se destinan a nueva actividades económicas de carácter terciario y de “bata blanca” (Olasoate) y unos 107.401 m²(t) a nuevas actividades económicas de carácter propiamente industrial (resto de ámbitos).

A partir de esos datos, y considerando unos ratios medios de un (1) empleo por cada 200 m²(t) para usos industriales, y un (1) empleo por cada 40 m²(t) para los usos terciarios, cabe concluir que el indicado nuevo techo de actividades económicas es equivalente a una oferta de, aproximadamente, unos 817 nuevos empleos. A éstos han de sumarse los empleos asociados a los nuevos equipamientos proyectados.

Se plantea consiguientemente en esos términos un equilibrio entre la oferta de suelo con destino a actividades económicas y la oferta residencial y el modelo demográfico esperado, adecuado para su integración en el contexto territorial del Área Funcional.



SEPARADOR GENERAL. 15

Criterios, objetivos y propuestas en materia de Recursos Culturales, Patrimoniales y Etnológicos

15.1 Criterios y objetivos principales

Los objetivos y criterios principales en referencia patrimonio arqueológico-etnológico son los siguientes:

- Fomentar la preservación de la memoria histórica de la ciudad como refuerzo de la identidad social.
 - Preservar el patrimonio histórico: tramas históricas, elementos arqueológicos, edificios históricos, patrimonio industrial, etc.
 - Fomentar los elementos históricos-arqueológicos como fuente de singularidad y de generación de atractivo y riqueza.
- Protección y conservación de los elementos catalogados del patrimonio naturalístico, arqueológico, histórico y cultural



SEPARADOR GENERAL. 16

Criteria, objetivos y propuestas en materia de Espacios Libres

16.1 Criterios y objetivos generales

Estos criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este Plan General, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución municipal de 25 de febrero de 2010.

Los criterios y objetivos generales en materia de espacios libres serían los siguientes:

- Espacios libres que cumplen o deben cumplir la función propia y/o equiparable a los servicios de proximidad de los distintos barrios y/o de las diversas partes de los mismos. La consolidación de espacios libres de esa naturaleza existentes se complementa con la ordenación, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, de otros nuevos en los nuevos desarrollos planteados
- Espacios libres que, dada su relevancia, se asocian en gran medida a una particular simbología o protagonismo de los mismos en la trama urbana. Entre los existentes, en Kalegoen plaza y el Parque de los Derechos Humanos, en Maalako plaza o Aita Agirre plaza.
- Espacios libres de ocio y esparcimiento general de la ciudad e incluso de otros municipios colindantes, que deberían ser considerados espacios libres comarcales. Es el caso de parques rurales o áreas recreativas como el Parque Rural de Karakate
- En su emplazamiento y ordenación han de ser debidamente evaluadas las potencialidades asociadas a áreas y elementos naturales de interés –vegetación, bosques, áreas de interés para la fauna, márgenes de cauces fluviales...-, integrando en dichos espacios libres aquéllos que, dada su compatibilidad, se estimen adecuados.
- 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 de la ciudad y de sus barrios.
- 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 propia de los

mismos. Para ello han de colocarse en lugares centrales que garanticen una fácil y cómoda accesibilidad, espacial y social, así como su uso como tales.

16.2

Los espacios libres urbanos de la red de sistemas generales del municipio

DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE LOS ESPACIOS LIBRES GENERALES.

El criterio básico a tomar en consideración a los efectos de dicho dimensionamiento es el establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. De acuerdo con él, ese dimensionamiento es el resultante del estándar de 5 m² por habitante.

Su determinación requiere, por lo tanto, la cuantificación de la población municipal, que resulta de la suma de dos tipos de personas o habitantes diversos.

Por un lado, la población actual, cifrada en un total de 10.767 habitantes.

Por otro, la población asociada a las nuevas viviendas y/o a la nueva edificabilidad residencial resultante de las previsiones de este Plan, excluida la vinculada a las viviendas existentes y a derribar. A los efectos de su cuantificación se ha de tener en cuenta el parámetro de 1 habitante por cada 25 m²(t) de uso residencial, una vez deducido el techo correspondiente a las indicadas viviendas existentes y a derribar.

La aplicación de ese parámetro sobre una vivienda media de 100 m²(t) da lugar a núcleos familiares de 4 personas/viv.

En atención a esos parámetros de referencia, el dimensionamiento mínimo de esos espacios libres es de:

- * Población actual: 10.767 habitantes.
- * Población asociada a la nueva edificabilidad residencial:
 - Número de viviendas: 1.110 – 111 = 999 viv.
 - Población asociada a esas viviendas:
999 viv. x 4 per./viv.: 3.996 hab.
- * Población total: 14.763 hab.
- * Dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales a ordenar:
14.763 hab. x 5 m²/hab. = 73.815 m².

PROPUESTAS DE ESPACIOS LIBRES GENERALES.

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 Normas Subsidiarias vigentes hasta la actualidad. Por otro, 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. La ubicación y calificación de estos espacios se grafía en el plano E.I.5 del presente Plan General.

AMBITO / SUBAMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE
1.G-GOIKOERROTA	5.470
4.B-URRUZUNO 2 Y 3	1.764
8.D-ZABALPENA	20.628
9.C-IBARRA	85.040
11.A-KARKIZAO	8.922
TOTAL	121.824

El cómputo total de espacios libres asciende a 121.824 m², con lo que se superará lo exigido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

16.3

Los espacios libres urbanos de la red de sistemas locales del municipio

Los espacios libres 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, esos espacios libres locales se delimitan e identifican en el plano “3-Zonificación Pormenorizada” de las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados.

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.

16.4

Los parques rurales o áreas recreativas ordenados en el medio natural.

En línea con lo comentado, los espacios libres urbanos se complementan con diversos parques rurales o áreas recreativas que se ordenan en el medio natural. Su relación es la expuesta en el siguiente cuadro:

La correcta comprensión del porqué de esos parques y de su función justifica, cuando menos, cuatro comentarios complementarios.

En primer lugar, se trata de, habitualmente, grandes espacios ubicados en el medio natural, destinados a, entre otras, 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 tercer lugar, esos parques no son, sin más, meros espacios destinados al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía. Su función es más compleja. Así, a la anterior cabe añadir, como mínimo, otras tres finalidades. Por un lado, contribuir positiva y activamente al

mantenimiento y preservación del medio natural. Por otro, contribuir también activamente a la consolidación de las actividades y explotaciones agrarias existentes en los mismos, alejándolas de tensiones derivadas del medio urbano.

Por último, incentivar el acercamiento de la ciudadanía al medio natural, en condiciones que garanticen el uso respetuoso de éste por parte de aquélla; consideradas desde este último punto de vista, los parques pueden y deben ser considerados y utilizados como escuelas didácticas de conocimiento del medio natural por parte de la ciudadanía.

En cuarto lugar, en atención a su afección a suelos no urbanizables, dichos parques no son computados a los efectos de la cumplimentación del estándar de espacios libres de la red de sistemas generales regulado en la legislación urbanística vigente, al que se ha hecho referencia en el anterior apartado 2 de este mismo epígrafe.



SEPARADOR GENERAL. 17

Criterios, objetivos y propuestas en materia de Equipamientos comunitarios

17.1 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 por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución municipal de 25 de febrero de 2010.

Una vez estudiado este documento de Avance, y con la experiencia aportada por el procedimiento de participación ciudadana llevado a cabo desde la presentación del documento hasta estos momentos, procedemos a reformular los objetivos del Plan General en materias de tejido urbano residencial y actividades económicas.

- Se deben ordenar y habilitar equipamientos cuyo fin sea el conseguir una alta calidad urbanística y medioambiental, así como una alta calidad de vida de los ciudadanos, y de este modo, atraer al municipio nuevas actividades económicas, sociales, culturales, etc.
- Hay que tener en cuenta además que el objetivo principal del sistema de equipamientos comunitarios es dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía, tanto de Elgoibar como de otros municipios, en materia docente, sanitaria, cultural, administrativa, deportiva, asistencial, recreativa, etc.

Los equipamientos comunitarios que encontramos en Elgoibar dan servicio, en general, al propio municipio. Esto es, la casa de cultura, los equipamientos para jóvenes, el centro de salud, los centros para la tercera edad o las zonas deportivas de Mintxeta y el polideportivo de Olaizaga, por poner algunos ejemplos.

Sin embargo el municipio carece de equipamientos de escala y/o función supramunicipal, ya sea de alcance metropolitano, comarcal o incluso de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El presente Plan propone calificar diversas zonas destinadas a este tipo de equipamientos como veremos a continuación.

- Por último, al igual que la red de espacios libres, los equipamientos han de estar ordenados y vinculados en red, con la debida interconexión del conjunto mediante itinerarios peatonales y ciclistas.

17.2

Los equipamientos de la red de sistemas generales del municipio

Dicha red está conformada por los equipamientos que se reflejan en el plano E.I.3-Estructura General Propuesta. Calificación y Sistemas Generales. del documento.

Algunos de los más relevantes (públicos y privados), unos ya existentes y otros de nueva proyección son los siguientes:

- Instalaciones deportivas de Mintxeta, y su ampliación con la incorporación del área de suelo no urbanizable UN.5-Azkue Behea.
- El nuevo Centro Asistencial del Pilar, tras la reforma del colegio que se pretende acometer en breve.
- Los cementerios de Olaso y de Altzola
- El convento de Santa Clara
- Nuevos equipamientos propuestos en este Plan General, como son el edificio de aparcamientos de Goikoerrotta o el nuevo edificio de Urazandiberri,

17.3

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, esos equipamientos se delimitan e identifican en el plano "3-Zonificación Pormenorizada" de las Normas Particulares de los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados.

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.

Algunos de los más relevantes (públicos y privados), unos ya existentes y otros de nueva proyección son los siguientes:

Deportivos:

Polideportivo Olaizaga.

Educación:

Herri Eskola
Instituto de Elgoibar
Escuela de Música y Danza Inazio Bereziartua
Escuela Infantil
Elgoibar Ikastola
Guardería
Instituto Máquina-Herramienta
Bide Egin-Módulos de Garantía Social
Instituto de Formación Profesional "Meka"

Sanitario:

Centro de Salud – Osakidetza.
Cruz Roja

Asistenciales:

Residencia San Lázaro
Centro de día

Culturales:

Biblioteca Municipal
Casa de Cultura en la Casa Torre de los Altzola
Herriko Antzokia
Museo de la Máquina-Herramienta
Museo de Paleontología
Udal Euskaltegia
Gaztelekua
Ludoteka
Gaztetxea

Comerciales y Terciarios
Mercado

17.4 Propuestas referidas a cuestiones específicas

A.- LOS EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Se propone la ampliación de la zona deportiva de Mintxeta con la incorporación del área NU5-Azkue Behea (SNU), donde en sus casi 7.000 m² de superficie se pretende el acondicionamiento de nuevas instalaciones deportivas (campos de balonmano, nuevo polideportivo, gradas...)

El presente Plan General contempla además la posibilidad de ampliación y la reconstrucción del polideportivo Olaizaga, las instalaciones de la Herri Eskola y la reforma del Colegio del Pilar para su uso como residencia para la tercera edad y personas dependientes, así como otros servicios públicos de interés.

B.- LOS EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Y CULTURALES.

Se clasifica el nuevo sector 3.H-Basarte-IMH, en el que se destinan 15.563 m² de superficie de parcela urbanizable para la creación de un centro de investigación e innovación en los procesos de mecanizado, ubicado junto a la regata de Ermuaranerreaka y frente al museo e instituto de Maquina Herramienta.

Por otro lado, muchos de los equipamientos culturales dispersos actualmente por el núcleo urbano podrán ubicarse en el nuevo edificio de equipamientos propuesto en el desarrollo residencial de Urazandiberri, junto a la rotonda de Maala,

Por su parte, se prevé la utilización de parte de los bajos de los edificios residenciales propuestos en el área de Kamiñerokoa para la instalación de nuevas dotaciones escolares destinados a la franja de edad de 0 a 2 años, que cuenta con gran demanda en el municipio.

C.- NUEVO AMBULATORIO Y CENTROS ASISTENCIALES

Se propone el traslado y habilitación de un nuevo ambulatorio en el nº3 de la Plaza Aita Agirre, que cuenta con una superficie de techo aproximada de 1.700 m², y presenta unas condiciones de emplazamiento y accesibilidad óptimas en el centro urbano.

El nuevo centro asistencial de El Pilar contará con una amplia capacidad tras su habilitación, así como un aparcamiento en sus plantas bajas.

D.- LA NUEVA ESTACIÓN

Se está estudiando junto con Eusko Tren la posibilidad de cubrir las vías del tren, generando un nuevo espacio en el centro del casco urbano en el que se combine la oferta de comercio con otros equipamientos de carácter municipal o comarcal.

Este ambicioso proyectos es de vital importancia para el Plan General, ya que permite la eliminación de la fractura urbana que provoca la Estación de la calle Trenbide, y mejora considerablemente la calidad urbana de la zona.

E.- EL MERCADO

Respecto al edificio del Mercado de Elgoibar, se propone una ficha de sustitución que por un lado permita optimizar su uso, combinando la planta baja comercial con una dotación de apartamentos tutelados en plantas altas, y que además mejore su configuración general e integración en la trama urbana del casco histórico.

F.-CEMENTERIO.

Al tiempo que se consolidan los cementerios existentes, se propone, con carácter general, su complementación con las instalaciones necesarias para que dicho servicio público pueda ser prestado en las condiciones adecuadas a día de hoy, dando respuesta a las necesidades y demandas existentes en la materia. La consecución de ese objetivo justifica la implantación, en los mismos y/o vinculados a ellos, de los tanatorios y demás instalaciones que se estimen convenientes.

G.- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

En este Plan General, se consideran como tales los centros e instalaciones de titularidad privada destinados a la prestación de determinados servicios públicos de carácter singular. En

concreto, sin perjuicio de distintas salvedades, se identifican como tales los centros escolares, así como las iglesias.

Una de las principales razones de esa calificación está asociada a la consolidación de la actual realidad de estos centros e instalaciones que, además, cumplen una clara y significativa función de carácter dotacional en la ciudad.

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 urbanística de tipología “b.20-Uso Terciario”. 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.

H.- APARCAMIENTOS

El Plan General cabe destacar los siguientes objetivos:

- Se preverá la construcción de al menos un aparcamiento público bajo rasante en cada una de las actuaciones de rehabilitación integral (Urazandiberri y Kamiñerokoa), así como en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable. Estos aparcamientos bajo rasante irán vinculados en general a plazas públicas y edificios destinados a equipamientos locales propuestos por el planeamiento pormenorizado.
- Se propone la ejecución de aparcamientos públicos en los nuevos edificios de El Pilar y Estación, que supondrán una gran descongestión al problema del aparcamiento en el casco antiguo.

I.- OTROS EQUIPAMIENTOS

Además de todos los equipamientos anteriormente mencionados, se prevén dos nuevos edificios dotacionales que detallaremos a continuación:

- Un nuevo edificio de equipamiento destinado a residencia pública, ya sea estudiantes, atletas, investigadores, etc... en el área consolidada 3.E-Azkue (San Roke), ocupando parte de una parcela de espacio libre junto a la entrada al complejo deportivo de Mintxeta. Este espacio libre se repondrá en el casco urbano, junto a la casa de cultura de Altzola, con el derribo y sustitución del edificio del mercado.

- Un nuevo edificio de equipamiento destinado a alojamiento dotacional en la parcela 1 del área 2.D-Melitón, al final y como remate de las viviendas de Pedro Mugurutza.



SEPARADOR GENERAL. 18

Criteria, objetivos y propuestas en materia de Movilidad

18.1 Introducción

Desde el año 2001, cuando el Ayuntamiento de Elgoibar realiza su primer Plan de Accesibilidad, el concepto de movilidad se entiende no ya, únicamente, como todas aquellas actuaciones de ordenación o creación de infraestructuras destinadas a mejorar el tráfico rodado sino, además, otro tipo de medidas tendentes a mejorar la accesibilidad como son: Ordenación de redes peatonales y ciclistas, mejoras en el transporte público, ordenación del tráfico y en general eliminación de barreras tanto en la vía pública como en la edificación.

Posteriormente en el año 2008 se redactó el segundo Plan de Accesibilidad en el cual se recogían las distintas actuaciones a realizar en vía pública como en edificios municipales. Este Plan basado en el artículo 13 de la Ley 20/97 para la Promoción de Accesibilidad, establece su carácter cuatrienal por lo que se deduce que dichos planes deben de ser actualizados o renovados cada cuatro años.

Desde el año 2008 hasta la actualidad se han realizado o están en fase de ejecución las propuestas más destacadas del Plan de Accesibilidad del año 2008 como son: Instalación de un ascensor público de acceso a San Roke, escaleras mecánicas en Eulogio Estarta, urbanización como plataforma única de las calles Santa Ana, San Ignazio, Antonio Arrillaga, Ubitarte y San Frantzisko-Maala-Pedro Mugurutza.

Queda pendiente de mejorar la accesibilidad en los barrios de Estarta y Altzola principalmente así como a las nuevas viviendas de Urruzuno.

Así mismo se debe intervenir en los edificios municipales para que puedan garantizar la accesibilidad así como en la mejora de las paradas de autobús y en la creación y adecuación de las plazas de aparcamiento reservadas.

Todas las intervenciones en la materia se realizarán de conformidad con los criterios y objetivos generales que se exponen a continuación.

Eso sí, en aras a la consecución del objetivo global comentado, se trata de criterios y objetivos que pueden y deben ser considerados como referentes generales de todos los planes y proyectos, no específicos de este Plan General, sin perjuicio de que, cada uno de ellos deba desarrollarlos y materializarlos en el campo específico de intervención de los mismos.

18.2

Criterios y objetivos generales de intervención

Los objetivos y criterios principales en referencia al sistema de movilidad son los siguientes:

- **Abordar un nuevo tratamiento de la movilidad que permita construir ciudades más habitables y con un menor impacto ambiental.**
 - Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad.
 - Contemplar el efecto de la planificación urbanística en la movilidad con carácter preventivo más que paliativo.
 - Generar proximidad y reducir la movilidad forzada.
 - Reconducir el reparto modal favoreciendo el transporte público y los modos de transporte no motorizado.
 - Analizar y diagnosticar la movilidad en el municipio como base para una correcta planificación.
 - Estructurar una red eficaz de itinerarios peatonales como elemento prioritario en la articulación del espacio público urbano.
 - Crear un sistema peatonal estructurante que conecte el conjunto de la ciudad y el medio rural, integrando los espacios públicos y zonas verdes y la intermodalidad con el transporte público.
 - Acortar y facilitar los itinerarios a pie: generación de zonas de centralidad en los barrios, evitar el efecto barrera de las infraestructuras, implantar medios de apoyo (rampas, escaleras mecánicas, ascensores urbanos...).
 - Mejorar la calidad, la seguridad y el confort de los recorridos peatonales: ampliar aceras, incrementar el arbolado, cuidar el pavimento, evitar la invasión del automóvil, fomentar actividad en plantas bajas, etc.
 - Introducir medidas de calmado de tráfico para reducir los privilegios del automóvil.
 - Introducir medidas de planificación y diseño de la red: jerarquización de la trama viaria, reducción de carriles rodados, calles de coexistencia...
 - Introducir medidas de reducción de la velocidad y de protección del espacio público: dimensionamiento estricto de la calzada, quiebras o zig-zags, pasos de cebra elevados, cambios de pavimento, semáforos, bolardos o pivotes, etc.
 - Introducir medidas de regulación: sentidos de circulación, control de accesos y estacionamiento, límites de velocidad, prioridad semafórica, etc.

- Generar una red de itinerarios de bicicletas para su potenciación como modo de transporte.
 - Diseñar una red municipal coherente con las redes estructurantes de carácter comarcal o del territorio histórico.
 - Garantizar la conectividad con los elementos claves de la trama urbana: equipamientos deportivos, culturales, administrativos, parques y zonas verdes y con el transporte público y elementos de apoyo a la accesibilidad (ascensores urbanos, escaleras mecánicas, rampas...).
 - Regular las especificaciones técnicas mínimas para la ejecución de las vías ciclistas en los instrumentos de desarrollo o proyectos de urbanización (anchura, radios de giro, señalización, cruce...).

- Ordenar el estacionamiento de vehículos para hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público.
 - Fomentar la creación de aparcamientos subterráneos ligados a la vivienda, reduciendo la presencia de vehículos en el espacio público.
 - Regular un aparcamiento de corta duración y rápida rotación asociado al comercio y las gestiones.
 - Crear aparcamientos disuasorios en las periferias urbanas ligados a los sistemas de transporte público.
 - Incrementar las zonas de carga y descarga en la ciudad consolidada en detrimento del estacionamiento permanente de vehículos privados.
 - Crear estacionamientos de camiones a nivel municipal o comarcal que de una solución a sus necesidades con el mínimo impacto en el viario y entorno urbano.

- Priorizar el transporte público y su intermodalidad en el diseño de la vialidad para reforzar esta opción frente al vehículo privado.
 - Fomentar la intermodalidad del transporte público: con otros sistemas de transporte público, con el transporte privado (aparcamientos disuasorios) y con las redes peatonales y ciclistas.

- Incidir en la gestión de la demanda de movilidad.
 - Promover pactos ciudadanos por la movilidad sostenible.
 - Fomentar el teletrabajo mediante tecnologías de telecomunicaciones desde la propia residencia o desde centros específicos.
 - Gestión del transporte laboral mediante coordinación con empresas y/o polígonos industriales, fomentando planes de movilidad sostenible en empresas.
 - Adecuar el transporte público a las necesidades de la demanda.
 - Estudiar la implantación de ordenanzas de reducción de viajes.

- Trabajar y planificar las actuaciones a partir de la premisa de colaboración con las restantes entidades públicas (Ayuntamientos colindantes, Diputación Foral, Gobierno Vasco, Administración General del Estado) afectadas y/o implicadas en las mismas en aras a un tratamiento integrador de la movilidad urbana.

18.3

La movilidad no motorizada. Movilidad peatonal y ciclista

La incentivación de los desplazamientos peatonales y ciclistas, en aras a su conversión en práctica habitual en cuanto que formas de movilidad sostenible prioritarias, constituye uno de los objetivos relevantes de este Plan General.

Su consecución ha de entenderse asociada a, en gran medida, la efectiva materialización de otros objetivos de este mismo Plan como son los vinculados a la incentivación de, en lo posible, desarrollos urbanos compactos de calidad, con mezcla de usos residenciales y de actividades económicas compatibles entre sí, dotados de los necesarios servicios urbanos de proximidad (espacios libres, equipamientos, comercio...), ordenados a modo de continuo urbano debidamente interconectado.

En ese contexto, el Plan, en la línea de las actuaciones que ya se vienen impulsando por el Ayuntamiento en los últimos años, propone la recuperación del espacio urbano para el peatón y la movilidad no motorizada en general, favoreciendo este tipo de desplazamientos con la recualificación del medio y el paisaje urbanos y la clarificación de los itinerarios.

Movilidad ciclista

El Departamento de Desarrollo Sostenible ha redactado y aprobado provisionalmente en noviembre de 2009 el “Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa” PTSVCG.

En este PTSVCG se propone la creación de una Red básica de Vías Ciclistas para el Territorio Histórico de Gipuzkoa (RBVCG). Esta red básica estará compuesta por:

- Tramos interurbanos, de titularidad foral, denominada Res Básica Foral de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBFVCG).
- Tramos urbanos, de titularidad municipal, denominados Red Básica local de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBLVCG).

Por otra parte el Ayuntamiento de Elgoibar representado por la Sociedad para el Desarrollo Económico de Debabarrena (DEBEGESA) ha promovido una serie de actuaciones que dentro del marco del “Plan de Movilidad de Debabarrena” desarrollado el año 2005 han dado lugar a los documentos denominados “Estudio de la Red de Bidegorris de Debabarrena”, redactado el año 2010.

El objeto principal del “Estudio de la Red de Bidegorris de Debarrena” es el desarrollo de la “Red Básica Local” condicionado por las decisiones que finalmente se adopten con la red foral.

Parte de la red Básica Foral propuesta en el PTSVCG comprende el tramo Maltzaga - Elgoibar (Sta. Ana) que se encuentra en servicio.

Siguiendo el criterio de la Agencia Vasca del Agua se elimina el trazado hacia Altzola por la margen izquierda del río Deba, de modo que la conexión con este barrio se realiza únicamente a través del desarrollo industrial previsto en el sector Karkizao con un ramal que, partiendo del Polígono de Lerun, cruzará a la margen derecha del río Deba y a la zona de San Pedro por la pasarela atirantada existente y desde aquí a través del túnel ferroviario existente, actualmente fuera de servicio, llegará al nuevo Polígono de Karkizao y de aquí al Polígono San Antolin y Arriaga.

Una vez que llega a Rodisa prosigue hacia Altzola apoyándose en el sendero existente en la margen izquierda. Así mismo desde Rodisa se propone un cruce a la N634 para llegar al polígono Arriaga.

Así mismo, dependiendo de la ejecución de las obras de desdoblamiento y mejora de la línea de Eusko Tren entre cuyas actuaciones figura la eliminación de la curva actualmente existente en el trazado ferroviario entre Arriaga y Altzola, se propone la reconversión del actual trazado ferroviario en un bidegorri y paseo peatonal que se desarrollará entre el nuevo apeadero de Altzola y el polígono de Arriaga donde conectará con la red básica foral anteriormente descrita.

La Red Básica Local, en una primera fase, se plantea conectando los dos tramos de la Red Foral. Este bidegorri local atraviesa el casco urbano por las calles de Santa Ana- Glorieta Ubitarte-Trenbide kalea -Glorieta Ermuaranbide-puente Maala-Glorieta Maala. En este punto conectará con el bidegorri a ejecutar con el nuevo desarrollo urbanístico de Urazandiberri.

Incluido en la Red Básica Local se propone la construcción de un bidegorri desde Maala a Sallobente-Ermuaran; este bidegorri estará conectado al Bidegorri Foral en Maala y se prolongará hasta el polígono de Mintxeta y el Instituto de Máquina Herramienta.

También se propone la ejecución de un bidegorri que partiendo de Melitón llegue al polígono industrial de Albitzuri.

- **Movilidad peatonal.** En los últimos años se han realizado significativas obras tendentes a resolver los acusados problemas de accesibilidad que existen en el municipio. Se han eliminado peldaños en aceras, se han creado calles de coexistencia, vados rebajados y elevados para paso de peatones con minusvalías y para tranquilización del tráfico, instalación de barandillas de acero inoxidable ajustadas a la Normativa de Accesibilidad del Gobierno Vasco, accesos mecánicos en forma de escaleras mecánicas, ascensores, etc.

En todo caso se va a *seguir incidiendo en la mejora de la accesibilidad en todos los barrios*; se potenciarán los *itinerarios peatonales* de conexión entre el casco urbano y los polígonos industriales y barrios, se realizarán actuaciones en todos los pasos superiores peatonales en la carretera N-634 instalando ascensores complementarios al paso propiamente dicho que a su vez se renovará. Estas actuaciones se realizarán en los actuales cruces de OLASO-ESTARTA , SIGMA y URAZANDI. El cruce de la N-634 en el nuevo sector residencial de Urazandiberri se realizará mediante un paso inferior.

También se construirá un paso elevado sobre el ferrocarril, junto al apeadero de Toletxe, con acceso a base de ascensores para pasar de la calle Pedro Mugurutzza a las viviendas de Urruzuno. Así mismo se instalarán escaleras mecánicas en la zona de San Roke para complementar la existente en Ermuaranbide y con ello crear un cómodo acceso al barrio de San Roke, Erretsundi y a la zona deportiva de Mintxeta.

En general, se seguirán realizando y mejorando los vados en aceras y adaptando éstos a la Normativa de Accesibilidad, se *eliminarán los obstáculos en aceras*, reordenando el mobiliario urbano para evitar accidentes a personas con minusvalías, colocando señales acústicas en los semáforos, etc.

18.4 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 la ciudad, y la inserción de las correspondientes propuestas en la consiguiente trama supramunicipal, constituyen algunos de los criterios generales de intervención de este Plan.

Si bien en el año 1999 se trató de implantar un servicio público de transporte que fracasó a los pocos meses de su puesta en servicio, se entiende que se debe realizar un nuevo intento. Las razones son varias:

Dado el intenso tráfico que se produce en el municipio al utilizar como medio de transporte único el automóvil particular, se considera importante dotar de transportes organizados públicos dirigidos a los polígonos industriales de Arriaga, Lerun y Olaso. Este servicio debería acometerse en las horas punta y con ello se aliviaría el tráfico rodado. El servicio público se ampliaría al Centro de Salud y a las distintas ikastolas.

Otro motivo es que el uso de transporte público no conlleva la necesidad de aparcamiento. Este es otro aspecto crítico que se debe tener en cuenta.

En este contexto se debe potenciar el papel del servicio ferroviario de cercanías mediante la adopción de algunas medidas complementarias como:

- Ampliación y mejora de las instalaciones actuales de Eusko Tren (Estación, apeaderos), nuevo apeadero en Arriaga.
- Mejora del servicio ferroviario en cuanto a su frecuencia y velocidad comercial.
- Mejora de calidad medioambiental (eliminación de ruidos, etc).

El taxi ha de ser asimismo considerado como otro de los servicios de singular protagonismo en el marco del transporte público. De ahí que las medidas de regulación del mismo deban ser contempladas dentro de ese marco.

Una alternativa al uso de transporte público es el empleo de las bicicletas como medio de comunicación. Por ello se considera importante lo expuesto en el apartado anterior.

18.5 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.

Las propuestas más relevantes planteadas en la materia se exponen a continuación:

- Definición por parte de Eusko Tren del desdoblamiento de la línea en el municipio de Elgoibar. Realización definitiva del Proyecto de Ejecución de dicho desdoblamiento.
- Ejecución de un apeadero en el polígono industrial de Arriaga.
- Construcción de un nuevo apeadero en Altzola.

- Cubrimiento del ferrocarril en el tramo comprendido entre la calle Trenbide y la calle Juan Mugertza.
Esta actuación se considera muy importante pues conecta el casco con el barrio alto de San Roke y se cierra la trinchera que se produce en el conjunto de la Estación del ferrocarril.
- Solicitar el incremento de la frecuencia de paso de los trenes.
- Adecuación a las condiciones exigidas de accesibilidad y mejora de las instalaciones de Eusko Tren.
- Eliminación de ruidos.
- Exigencia de una gestión moderna y eficaz de la red ferroviaria que de respuesta a la problemática de movilidad interurbana de larga distancia, a la movilidad de cercanías (conexión Eibar-Elgoibar-Deba) y a la estrictamente municipal.

18.6 La red viaria

INTRODUCCIÓN

La red viaria de la ciudad ni puede ni debe ser considerada como una realidad inamovible, sino directamente condicionada por 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.

Precisamente por ello, también 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.

La red viaria interurbana la componen las siguientes carreteras:

- 1.- Autopista A-8, pertenece a la Red roja o Preferente, cruza de Norte a Sur el Municipio.
- 2.- Carretera N-634, pertenece a la Red roja o Preferente, recorre de parte a parte el municipio situándose en la mayor parte de su recorrido por la margen izquierda del río Deba.
- 3.- Corredor Elgoibar-Azkoitia. GI-2634, pertenece a la Red verde o Comarcal, se desarrolla desde la glorieta de San Antolín (junto al peaje de la A-8) y, atravesando el sector industrial de Arriaga, sube hacia el Alto de Azkarate para alcanzar el municipio de Azkoitia.
- 4.- Carretera Elgoibar-Markina GI-2636, pertenece a la Red verde o Comarcal. Parte de la glorieta de Santa Klara con un primer tramo en el casco urbano que corresponde a la calle Santa Klara.
- 5.- Carretera Deba (Alto de Itziar)-Azkoitia (Alto de Azkarate) GI-3210, (Red amarilla o Local).
- 6.- Carretera Alto de Azkarate-Elgoibar GI-3321, pertenece a la Red gris o Local. Hoy en día presenta un primer tramo urbano transferido al Ayuntamiento denominado Ermuaranbide kalea.
- 7.- Carretera GI-3322, pertenece Red gris o Local, constituye el acceso a los barrios de San Roke (Azkue) y Berazeta.
- 8.- Carretera GI-3323, pertenece Red gris o Local, de acceso al barrio de Sallobente-Ermuaran.
- 9.- Carretera GI-3324, pertenece Red gris o Local, de acceso al barrio de Idotorbe (San Pedro).

Esta red interurbana no se ve modificada por las propuestas de este Plan General pues se considera que con ella quedan suficientemente resueltas las comunicaciones interurbanas de larga distancia y comarcales.

En el Plan General se plantean una serie de actuaciones dirigidas a mejorar los accesos desde la red interurbana a los barrios y a los polígonos industriales que se complementan con otras encaminadas a mejorar las condiciones de tránsito por la N-634 y de comunicación entre barrios.

PROPUESTA

Las actuaciones que se proponen son las siguientes:



- **Renovación del acceso al barrio de Altzola desde la N-634.** Esta obra se encuentra con el Proyecto de Ejecución aprobado y próxima a ejecutarse. La solución a ejecutar consiste en una intersección en T que permite todos los movimientos de entrada y salida así como una obra de separación de carriles en la travesía a base de ensanchamiento de la mediana con lo que se intenta obtener un efecto de tranquilización del tráfico rodado.
- **Nuevo enlace con el corredor Elgoibar-Azkoitia GI-2634.** Resulta urgente e imprescindible para el municipio solucionar los accesos al polígono industrial de Arriaga. En la actualidad el acceso se realiza desde la N634 en deficientes condiciones. En el Plan General se propone un importante desarrollo del polígono así como un nuevo desarrollo industrial en la margen derecha de la carretera GI-2634 dirección Azkoitia (Arriaga 5 e Irabaneta).

Se propone la ejecución de un enlace a la citada carretera GI-2634 de tal manera que se permita las entradas y salidas directas al actual y futuro polígono industrial. El enlace se realizaría mediante un paso superior sobre la carretera debidamente conectado con ambos lados.

Este nuevo acceso permitiría una incorporación cómoda y rápida a la superficie industrial más importante de Elgoibar sin necesidad de utilizar la N-634 y con ello se aliviará notablemente el tráfico en esta carretera

- **Ejecución de una glorieta en la N634** desde la cual se realice el acceso al polígono industrial (Industrialdea) de Ibaizarte así como al futuro polígono industrial de Karkizao.

Esta glorieta será de islote circular cerrado de similares características geométricas a la de Melitón.

- **Modificación del trazado de la carretera N-634 a su paso por el barrio de Urazandi** Esta actuación se incluye en el Sector Urazandiberri.

El tramo actual de la carretera N-634 a su paso por el barrio de Urazandi, entre las rotondas de Melitón y Maala, discurre paralelo al río Deba entre pabellones industriales declarados fuera de ordenación por el Plan General.

En este tramo se disponen actualmente numerosas entradas y salidas a los pabellones con el consiguiente trastorno y riesgo de accidentes que ello supone en la principal vía de comunicación del municipio.

Estas razones, junto con la regeneración del barrio de Urazandi en este punto, nos llevan a proponer un desvío de la carretera N-634, situándola próxima al río, de manera que, entre la calzada y el río, se conforme un paseo de ribera con una importante acera y bidegorri.

De esta manera, se evitan los continuas retenciones que suponen las entradas y salidas y se genera un tráfico continuo.

Dentro de esta actuación se propone el cambio de la actual glorieta partida por una glorieta de islote circular cerrado.

En esta actuación se incluye, además, la realización de un acceso desde la glorieta al barrio de Urazandi.

En la actualidad un punto que genera conflictos en la N-634 es la salida del barrio de Urazandi que se realiza junto al Colegio del Pilar. Este acceso obliga a los vehículos a dirigirse forzosamente a la glorieta de Santa Klara incrementando innecesariamente el tráfico de la N-634.

Se trata de ejecutar la entrada y salida al barrio directamente desde la glorieta Maala; con ello se concentrarían los movimientos en la glorieta y se liberaría el tramo Urazandi-Santa Klara por la N-634.

Esta actuación se puede realizar independientemente del desarrollo de Urazandiberri.

- ***Vial de conexión entre Santa Klara (Aizkorri) y Urazandi.*** Se propone la creación de un nuevo vial que conecte los barrios de Santa Klara y Urazandi. Esta nueva conexión viaria permite la conformación de un recorrido alternativo a la N-634 desde Santa Klara hasta Urazandi.

- ***Vial de conexión Urazandiberri y Leruntxiki.*** Se propone la construcción de un nuevo vial entre el nuevo desarrollo Urazandiberri y el futuro polígono industrial de Leruntxiki.

Con este vial se crea un recorrido alternativo a la N-634 desde Santa Klara hasta Leruntxiki el cual supondrá un alivio al tráfico de la carretera general.

- ***Nuevo vial de acceso a las viviendas de Estarta y Ecenarro.*** Este vial está incluido en el desarrollo residencial "Zabalpena" previsto en el Plan General. Se trata de un vial que partiendo de la nueva glorieta de Olaso da acceso a las viviendas del grupo Estarta y a las previstas en "Zabalpena" desarrollándose por su parte trasera. Desde el punto de vista de la N-634 se elimina el punto negro que supone el actual acceso a Estarta.

- *Realización de un segundo vial paralelo a la N-634 desde Ermuaranbide al puente de Meliton pasando por la ikastola y las nuevas viviendas de Urruzuno.* Este vial, prácticamente ejecutado a falta del tramo de las nuevas viviendas constituye una vía longitudinal alternativa a Pedro Mugurutzza.
- *Nueva conexión con la zona de Mintxeta:* Uno de los grandes problemas de Elgoibar resulta la comunicación del núcleo urbano con la zona sur del municipio debido a la barrera que supone la autopista A-8. En el caso de que se produjera un desarrollo urbanístico en el suelo de reserva de Mintxeta se considera fundamental realizar una nueva conexión viaria.

La propuesta que se considera más directa e inmediata, supone la ejecución de un nuevo vial que conecte la zona de Mintxeta con el desarrollo de Ubitartegain, pasando por debajo de la autopista A-8.

Circulación viaria y tráfico

Las propuestas viarias planteadas tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo deben de ser complementadas con la realización de un Estudio de Tráfico a nivel general. En el contexto de este Estudio se han de adoptar las decisiones que se estimen oportunas en la 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.

En este Estudio de Tráfico se incidirá en la conversión justificada de las actuales glorietas partidas en cerradas, de tal manera que la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la N 634, autorice su modificación.

La movilidad y el tráfico han de ser ordenados en las condiciones adecuadas para reducir las afecciones e impactos acústicos derivados de los mismos, en particular en los tramos más conflictivos.

18.7 Aparcamientos

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Los criterios en los que se sustenta este Plan General son:

- Considerar el aparcamiento como parte de la política de movilidad.
- Determinación de medidas de priorización del aparcamiento en superficie para residentes en las partes de la ciudad en las que se estimen oportunas.
- Ordenación de los correspondientes y necesarios aparcamientos subterráneos, dando respuesta a las específicas y diferenciadas demandas de residentes, visitantes, etc.
- Respuesta a las necesidades específicas asociadas a los ámbitos destinados a actividades económicas.
- Ordenación de aparcamientos vinculados a estaciones y centros de transporte público.

En el contexto expuesto en el apartado anterior, se plantean, entre otras, las propuestas siguientes:

- Se prevé la construcción de al menos un aparcamiento público bajo rasante en cada una de las actuaciones de rehabilitación integral (Urazandiberri y Kamiñerokoa), así como en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable.

Estos aparcamientos bajo rasante irán vinculados en general a plazas públicas y edificios destinados a equipamientos locales propuestos por el planeamiento pormenorizado.

- Se propone la ejecución de aparcamientos públicos en Aita Agirre plaza y Estación que supondrán una gran descongestión al problema del aparcamiento en el casco antiguo.

- Además, el Plan General propone la creación de un edificio de aparcamiento en altura en el área denominada Goikoerrotta, frente al polígono de Olasope (Sigma), junto a Ubitarteburu.

- Se propone una dotación de aparcamientos bajo la nueva plaza Zabalpena y Urazandiberri.

SEPARADOR GENERAL. 19

Criteria, objetivos y propuestas en materia de Otros Servicios Urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, residuos etc..)

19.1 Introducción

Con carácter general cabe considerar que las redes de servicio que en la actualidad existen en el municipio se pueden catalogar como:

- Redes totalmente consolidadas en el municipio desde hace varios años que han evolucionado gradual y ordenadamente a medida que ésta se ha desarrollado y cuyas perspectivas de ampliación responden a actuaciones puntuales. Tales son los casos de las redes de suministro de energía eléctrica, agua potable, telefonía y gas natural, con respecto a las cuales las compañías suministradoras respectivas entienden que se encuentran actualmente en disposición de atender correctamente la demanda, no siendo precisas, por tanto, actuaciones de gran relevancia, salvo en el caso del suministro de gas al barrio de Altzola.
- Redes sujetas en la actualidad a procesos de transformación, tanto en algunos elementos de los mismos como en su concepción global, debido a las exigencias derivadas de criterios y normativas que han entrado en vigor recientemente o de la necesidad de mejorar el servicio en todas las zonas que constituyen su ámbito funcional. Nos referimos a los sistemas de alcantarillado y alumbrado público.

Los **objetivos y criterios** principales en referencia al sistema infraestructural son los siguientes:

- **Buscar modelos urbanos y sistemas de edificación más autónomos y eficientes energéticamente, reduciendo su contribución al cambio climático.**
 - Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas, con menores necesidades de transporte y de consumo energético.
 - Generar tejidos urbanos densos, compactos, complejos (con mezcla de usos) y policéntricos.
 - Fomentar la accesibilidad en base a la generación de proximidad y el fomento de la movilidad no motorizada y el transporte público.
 - Mejorar la eficiencia energética de las edificaciones.
 - Incorporar criterios bioclimáticos en la planificación urbanística de la edificación (ubicación, orientación, tipología, entorno...).
 - Fomentar el ahorro energético en la edificación: fomento de la certificación energética, sistemas de cogeneración o calefacción centralizada, durabilidad y reutilización en los materiales, etc.

- Promulgar una ordenanza municipal para la captación de energía solar.
- Regular el alumbrado público para reducir el consumo energético y la contaminación lumínica.
 - Establecer criterios urbanísticos sobre disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para evitar la sobreiluminación y la intrusión luminosa en el entorno doméstico.
 - Regular las características técnicas de las luminarias para conseguir un elevado rendimiento energético y evitar la dispersión de la iluminación (efecto de globo de luz urbano).
- Prever infraestructuras de generación de energía que contribuyan a reducir el impacto ambiental y la dependencia de abastecimiento del municipio.
- Fomentar la minimización de residuos, el reciclaje y la reutilización, contribuyendo a reducir su impacto ambiental.
 - Prever una dotación adecuada de espacios para el tratamiento y la gestión de residuos.
 - Regular las actividades y procesos constructivos para minimizar el impacto del consumo de materiales.
 - Prever e integrar en el diseño del espacio público espacios adecuados y suficientes para la recogida selectiva de residuos.
 - Prever espacios en polígonos industriales para el depósito o gestión de sus residuos.
 - Prever espacios de acopio y tratamiento de materiales de construcción para su posterior reutilización.
 - Prever espacios para la construcción de nuevos depósitos alternativos de residuos.
 - Incentivar la utilización de materiales y productos con menor impacto ambiental en su producción y tratamiento y evitar aquellos potencialmente peligrosos para la salud.

- Exigir en los proyectos de derribo, excavación y urbanización una evaluación de los volúmenes y características de los materiales y una memoria para su gestión y tratamiento en función de sus características.
 - Perseguir el equilibrio de tierras en los desarrollos urbanísticos para evitar la generación de residuos y la necesidad de nuevos vertederos.
 - Regular mediante ordenanzas municipales el tratamiento de los residuos de construcción al objeto de fomentar su reutilización.
 - Coordinar los programas de restauración de canteras con las políticas municipales de tratamiento de residuos de construcción: rellenado, depósito temporal, etc.
- Integrar en el planeamiento la prevención y corrección de los efectos de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética.
- Generar modelos urbanos densos, compactos y complejos y más eficientes desde el punto de vista energético.
 - Pacificar el tráfico motorizado potenciando los modos no motorizados.
 - Planificar las zonas verdes y espacios libres para contribuir al control climático y la mejora del ambiente atmosférico, fomentando el arbolado.
 - Regular la industria en función de su compatibilidad con el resto de usos urbanos y hacer un seguimiento y control de sus emisiones.
 - Establecer servidumbres por impacto acústico (retiros, control de usos...).
 - Introducir medidas de diseño preventivas o paliativas (barreras para el sonido, pavimentos sonorreductores, evitar arquetas en viales...).
 - Introducir medidas normativas y de control (ordenanza municipal de ruidos, control del aislamiento en proyectos de edificación...).
 - Regular las condiciones para la concesión de licencias, con el criterio de protección de la salud pública y del paisaje natural y urbano.

- Perseguir su integración mediante la selección de los emplazamientos, la regulación de las condiciones de ubicación, la estética de los elementos y la compartición de instalaciones para evitar su proliferación.
- Integrar la realidad territorial del municipio con los programas de despliegue de los operadores mediante un Plan Especial o Director.
- Planificar y gestionar la reducción de afecciones de tendidos existentes a zonas habitadas o naturales: modificación de trazado, soterramiento, etc.

19.2

Alcantarillado, evacuación y depuración de aguas residuales

La red de saneamiento del municipio está gestionada por Gipuzkoako Urak.

Referente a la red general urbana, en términos generales, se considera que la red existente es correcta, en cualquier caso, se deben seguir realizando obras tendentes a renovar los tramos antiguos y a proceder a la separación de vertidos.

Así mismo se deben *eliminar los aún existentes vertidos directos al río*. Concretamente se deben *recoger, conectar al interceptor y enviar a la depuradora los vertidos de origen industrial de Lerun y de Arriaga*. Así mismo, se debe *renovar la red de saneamiento de Alzola* debiendo quedar preparada para su conexión con el colector - interceptor que proveniente por bombeo de Mendaro verterá en la EDAR Arriaga.

Por otra parte, se debe resolver la red de saneamiento del barrio Erretsundi y el saneamiento del Grupo de viviendas de San Pedro. En el caso de Erretsundi se debe proceder a conectar la actual red separativa con la futura a construir en Ubitartegain, la cual, a través de Ubitarteburu, conecta con el interceptor. El saneamiento del grupo de viviendas de San Pedro debe conectar con el interceptor general.

En la actualidad no se realiza recogida alguna de aguas residuales de los barrios rurales. El Plan General considera importante la adopción de algún sistema de depuración y en este sentido propone instar al Departamento de Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa el análisis y desarrollo de nuevos sistemas de depuración, bien sea mediante sistemas a base de capas orgánicas y lombrices, mediante pequeños humedales, por filtración de las aguas residuales a través de capas de piedra natural de diferentes tamaños, etc.

19.3 Abastecimiento de agua

El servicio de abastecimiento y distribución de agua potable está gestionado por Gipuzkoako Urak.

El servicio es correcto no detectándose carencias en el suministro.

En todo caso se debe proceder a su *renovación integral con eliminación total de los tramos que aún subsisten en fibrocemento*.

Con el fin de dotar de mayores garantías al suministro se deben introducir medidas de seguridad adicionales al bombeo de Kilimon para evitar cualquier fallo de funcionamiento.

Por otra parte, se debe proceder a *reparar las cubiertas de los depósitos de Urteaga y Agirre* y, en general en todos los depósitos, proceder a su limpieza y adecentamiento. Se debe dotarlos de los medios necesarios, mediante sistemas informáticos teledirigidos, para el control de caudales de entrada y salida, grado de llenado, etc. Con ello se puede acometer con eficacia el control de consumos y eliminación de fugas de agua.

En relación a los barrios rurales una vez finalizada la ejecución de la red de agua al barrio de Aiestia (San Migel), se deberá acometer la *acometida de agua al resto de barrios rurales* para con ello conseguir abastecer adecuadamente a todo el municipio.

19.4 Telefonía y fibra óptica

Se propone la *continua innovación de los servicios de Correos, Telefónica y Euskaltel* de tal manera que estos servicios satisfagan las necesidades del vecindario. Así mismo, ante la creciente demanda de nuevas tecnologías *se debe exigir la introducción de mayores espacios WIFI y de nuevos servicios de transmisión de datos* a medida que se vayan produciendo y cuya instalación resulte viable. En este sentido, se debe atender el servicio a los barrios rurales.

Cabría señalar también la conveniencia de transformar las pocas 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 para lo cual, en todas las nuevas reurbanizaciones se instalarán tuberías de reserva para futura instalación del cableado.

19.5 Recogida y tratamiento de residuos sólidos

RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.

El servicio de recogida de servicios urbanos (basura, vidrio, cartón y recipientes) y su traslado al vertedero de Lapatz en Azpeitia lo realiza el servicio Mancomunado Debarrena. En relación a la recogida se detectan problemas ocasionados por la acumulación de cartones fuera de los contenedores. Para tratar de evitar este problema se debe *potenciar la recogida del cartón facilitando a los comerciantes el vertido directo, así como un incremento en la frecuencia de recogida.*

Por otra parte se observa insuficiencia en el número de islas de contenedores. Se debe *incrementar el número de islas.* Con ello se evitarán los olores y demás problemas producidos por las basuras que se dejan fuera de los contenedores.

En las zonas alejadas del municipio se debe potenciar la instalación de contenedores con ello se evitará los desplazamientos incómodos para el vecindario.

Otro aspecto que se propone mejorar es el *incremento en la frecuencia de recogida de aceite* pues el actual resulta insuficiente.

Se debe *facilitar la implantación de recogida selectiva de materia orgánica*. Para ello se debe hacer un seguimiento de aquellos municipios donde a nivel experimental se viene realizando este tema.

Recientemente se ha implantado un garbigune en el polígono industrial de Arriaga.

RECOGIDA DE RESIDUOS INDUSTRIALES.

La gestión de residuos industriales es privada, cada empresa gestiona particularmente la recogida de sus residuos.

Se debe *controlar la buena ejecución de esta recogida*.

RECOGIDA DE RESIDUOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD AGRARIA Y/ O FORESTAL.

DEBEMEN organiza la recogida de plásticos procedentes de los envoltorios de hierba fermentada.

La recogida de purines no está organizada, se vierte incontroladamente. Este aspecto es muy importante solucionarlo pues origina problemas de contaminación en regatas y acuíferos.

VERTEDEROS

Para el municipio es interesante la existencia de vertederos de tierras en sus cercanías pues ello conlleva una reducción de precios en las obras públicas y privadas en aquellas unidades relacionadas con los movimientos de tierras.

En este sentido en el municipio se dispone del vertedero de la vaguada de Ballegoitia que cuenta con la correspondiente autorización y control del Gobierno Vasco.

19.6 Suministro de energía eléctrica

El servicio lo realiza la compañía IBERDROLA, S.A. en su integridad.

Se debe *exigir la eliminación de los tendidos aéreos* situados en zona urbana y por supuesto en todas las áreas urbanizables en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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.

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 sea obligado 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.

Asimismo, las nuevas actuaciones que lo requieran deberán prever los Centros de Transformación bajo la cota de urbanización o, en su defecto, incluidos 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.

19.7 Red de gas

La entidad encargada de la distribución de gas natural dentro del término municipal de Elgoibar es NATURGAS ENERGÍA y su red se extiende a todo el municipio salvo el barrio de Altzola y los barrios rurales.

Está en estudio *el suministro a Altzola*. Una alternativa puede ser *la instalación de la canalización en el bidegorri a realizar por la margen izquierda del río Deba desde Meliton*.

Esta actuación se considera urgente.
Esta actuación se considera urgente.

19.8 Ríos y regatas

Las actuaciones en el río Deba y en las regatas afluentes deben de ir dirigidas a resolver definitivamente el problema de la inundabilidad.

El año 2004 el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa del Gobierno Vasco realizó un Estudio Hidráulico del río Deba a su paso por el Casco Urbano de Elgoibar.

De este estudio se deduce que el actual cauce del río Deba garantiza la no inundabilidad del casco urbano para avenidas inferiores a 100 años de periodo de retorno.

Para avenidas de periodo de retorno igual o superior a 100 años siguen existiendo puntos inundables localizados en la calle Santa Ana y glorieta de Ubitarteburu, Kalegoen plaza, Errosario kalea y San Bartolome, Kalebarren Plaza, San Frantzisko kalea, casas de San Pedro, San Antolín (entorno Rodisa) y el barrio de Altzola.

Los problemas en estas zonas son producto de la cota a la que están situadas las calles y plazas referenciadas que es inferior a la cota de la lámina de agua de 100 años. Por este motivo no cabe solución definitiva de inundabilidad en épocas extraordinarias si bien se debe evitar a toda costa el efecto riada; la inundabilidad debe quedar reducida a encharcamientos en todo caso.

Queda pendiente de realizar y el presente Plan General exige la realización de un Estudio Hidráulico para el barrio de Altzola tras el cual se deben adoptar las medidas contra inundaciones necesarias para mejorar la situación actual.

Por otra parte el Ayuntamiento de Elgoibar, representado por DEBEGESA, ha promovido la realización de un documento titulado “Plan de Puesta en Valor y Recuperación Integral del río Deba”.

En este documento se proponen una serie de medidas que se recogen en el Plan General y que consisten en la :

- Protección de la vegetación.
- Eliminación de plantas invasoras.
- Revegetación de escolleras.
- Mejora de azudes, aguas arriba de Elgoibar, con formación de escala de peces.
- Adecuación y mejora del paso de pescadores existente en el casco.
- Renovación de las fachadas de los edificios junto al río.
- Recuperación de las ruinas en el cauce del río, como centrales hidráulicas, etc.

19.9 Otras cuestiones

ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

Se entiende conveniente, dada la incertidumbre que produce depender en gran manera se los derivados del petróleo, estudiar la viabilidad y rentabilidad de la instalación de fuentes energéticas alternativas, eólica y solar principalmente.

En este sentido la Diputación de Gipuzkoa, junto con el Ayuntamiento de Elgoibar, está poniendo en marcha una propuesta piloto para integrar el sistema de energía fotovoltaica en las cubiertas de los edificios públicos. Así mismo, el Ayuntamiento de Elgoibar ha considerado, y así se va a realizar, una experiencia piloto de fomento de automóviles propulsados por energía eléctrica.

ALUMBRADO PÚBLICO.

El proceso de mejora de las redes antiguas de alumbrado debe proseguir hasta su completa renovación. No se puede admitir instalación alguna que no cumpla la Normativa Electrotécnica y el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior según el RD 1890/2008 (Ver AVANCE). Este asunto debe considerarse prioritario.



SEPARADOR GENERAL. 20

Crterios, objetivos y propuestas en Suelo no Urbanizable

20.1 Criterios generales de tratamiento e intervención en el medio natural

MEDIO FÍSICO ABIÓTICO

Los objetivos y criterios principales en referencia al medio físico abiótico son los siguientes:

- Optimizar el consumo de agua derivado del desarrollo urbanístico, minimizando el impacto de los ecosistemas por la detracción y la contaminación de este recurso.
 - Considerar el balance hídrico y la capacidad de recarga del sistema a la hora de dimensionar y establecer la clasificación y calificación del suelo.
 - Generar redes de abastecimiento y saneamiento más eficaces.
 - Favorecer la infiltración natural del agua de lluvia, para favorecer su retorno al medio, su reutilización y evitar inundaciones.
 - Abordar un tratamiento más natural de los cursos de agua superficiales.
 - Reducir la impermeabilización del suelo en los procesos urbanísticos.
 - Fomentar el ajardinamiento de cubiertas y terrazas.
 - Creación de depósitos o estanques de acumulación de aguas pluviales.
 - Fomentar la adecuación de la calidad del agua a los diferentes usos.
 - Diseñar zonas verdes, parques y jardines con mínimo mantenimiento y consumo de agua.
 - Fomentar la reutilización del agua de lluvia: riego urbano, procesos industriales y domésticos, etc.
 - Fomentar el aprovechamiento de las aguas subterráneas sin tratar y del agua procedente de depuradoras: industria, riego urbano y agrícola, zonas húmedas (recarga de acuíferos, incremento de la biodiversidad...), etc.
 - Descentralizar las infraestructuras de depuración.
- Integrar en el planeamiento la prevención y corrección de los efectos de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética.
 - Generar modelos urbanos densos, compactos y complejos y más eficientes desde el punto de vista energético.
 - Pacificar el tráfico motorizado potenciando los modos no motorizados.
 - Planificar las zonas verdes y espacios libres para contribuir al control climático y la mejora del ambiente atmosférico, fomentando el arbolado.
 - Establecer bandas de protección o restricción de usos respecto a focos emisores o a usos especialmente sensibles (hospitales...).



- Regular la industria en función de su compatibilidad con el resto de usos urbanos y hacer un seguimiento y control de sus emisiones.
 - Dividir el territorio en zonas de sensibilidad acústica para incorporar el ruido a la regulación urbanística.
 - Establecer servidumbres por impacto acústico (retiros, control de usos...).
 - Introducir medidas de diseño preventivas o paliativas (barreras para el sonido, pavimentos sonorreductores, evitar arquetas en viales...).
 - Introducir medidas normativas y de control (ordenanza municipal de ruidos, control del aislamiento en proyectos de edificación...).
 - Establecer criterios urbanísticos sobre disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para evitar la sobreiluminación y la intrusión luminosa en el entorno doméstico.
 - Regular las características técnicas de las luminarias para conseguir un elevado rendimiento energético y evitar la dispersión de la iluminación (efecto de globo de luz urbano).
 - Regular las condiciones para la concesión de licencias, con el criterio de protección de la salud pública y del paisaje natural y urbano.
 - Perseguir su integración mediante la selección de los emplazamientos, la regulación de las condiciones de ubicación, la estética de los elementos y la compartición de instalaciones para evitar su proliferación.
- Preservar el correcto funcionamiento del ciclo de recarga del acuífero subterráneo definido sobre el sistema kárstico.
- Debido a la complejidad y vulnerabilidad del ciclo hidrológico natural de recarga del acuífero subterráneo del sistema kárstico se atenderá a la regulación de las distintas actividades de ocupación y uso del territorio, para que no se vea afectado dicho proceso.

MEDIO FÍSICO BIÓTICO

Los objetivos y criterios principales en referencia al medio físico biótico son los siguientes:

- Garantizar la preservación de los valores naturales, la biodiversidad y la seguridad, considerando la capacidad de acogida del territorio a la hora de la asignación de usos.
 - Desarrollar una asignación de usos que permita dar respuesta a las necesidades atendiendo a la capacidad de acogida del territorio.
 - Contemplar la problemática específica de los suelos contaminados.
- Ordenar y regular el medio rural y natural atendiendo a su diversidad de funciones: productiva, hábitat, ecológica, socio-cultural, etc.
 - Homogeneizar el tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento.
 - Explorar mecanismos de protección del suelo agrario y forestal.



- Intentar preservar las Explotaciones Agrarias Estratégicas.
- Evitar la excesiva fragmentación territorial.
- No permitir cambios de uso en zonas afectadas por el fuego.
- Buscar la corrección de los impactos al medio agro-forestal.
- Estudiar crear reservas de patrimonio público de suelo en el medio rural.
- Regular el hábitat en el suelo no urbanizable como respuesta a las necesidades del propio entorno.
 - Restringir la construcción de vivienda aislada no vinculada a explotación agraria.
 - Fomentar de manera específica la rehabilitación del patrimonio edificado en el suelo no urbanizable para contribuir a mantener la población local y el modelo de ocupación tradicional.
- Proteger la biodiversidad y los valores ambientales y paisajísticos a través de la regulación urbanística.
 - Incluir sistemáticamente todos los espacios y elementos protegidos por la legislación o figuras de protección de rango superior: red fluvial, zonas húmedas, ecosistemas frágiles o escasos, elementos de interés geológico, paisajístico, arqueológico, científico, cultural, etc.
 - Ordenar y regular estos elementos y otros similares de interés local para garantizar su preservación en las mejores condiciones.
 - Utilizar el criterio de conectividad biológica para delimitar una trama continua de espacios naturales que una los espacios protegidos.
 - Considerar la calidad paisajística como criterio de ordenación y regulación, introduciendo medidas orientadas a su preservación.
 - Considerar los criterios generales de la planificación territorial respecto al medio físico
 - Exigir un plan especial para las actuaciones en suelo no urbanizable.
 - Detectar y corregir las afecciones derivadas de las malas prácticas agrarias y forestales.
- Planificar acciones positivas de mejora del medio rural y natural.
 - Planificar actuaciones de corrección de impactos o prevención de riesgos: revegetación, recuperación de canteras, recuperación de márgenes de ríos, rehabilitación paisajística, etc.
 - Planificar actuaciones de mejora de las condiciones del medio rural: telecomunicaciones, equipamientos y dotaciones, infraestructuras propias, etc.
- Regular la función de ocio y esparcimiento, reduciendo su impacto ambiental y sus afecciones a las actividades productivas.
 - Planificar de manera controlada y asumible una red de áreas de esparcimiento como acceso al medio.
 - Consolidar una red de itinerarios peatonales públicos en suelo no urbanizable.
 - Planificar y regular la creación de huertos de ocio en suelo no urbanizable periurbano en explotaciones sin viabilidad.
- Garantizar la diversidad y permanencia de los montes arbolados, delimitando, ordenando y articulando el territorio forestal y el continuo ecológico y paisajístico.

- Establecer Directrices de Gestión Forestal respetuosa con el Medio Natural y eficaz en el suministro permanente y predecible de bienes y servicios.
- Dotar al territorio forestal de las infraestructuras necesarias de comunicación, prevención y defensa, y de estructuras flexibles de investigación, información permanente y formación técnica.
- Cohesionar el sector forestal, dirigiéndolo hacia sus máximas potencialidades, acordes con los primeros objetivos, facilitando la acción empresarial.
- Vincular la acción forestal con la sociedad rural y urbana, creando cultura ambiental y forestal.
- Equilibrar las unidades de ocupación del suelo.
 - Sustituir las plantaciones de coníferas exóticas de los suelos más sensibles por bosques de frondosas naturales con función de conservación y/o explotación extensiva.
- Preservar, regenerar e incrementar las superficies de bosques naturales autóctonos.
 - Con criterio selectivo, atendiendo al estado actual de las distintas masas forestales en relación con su distribución potencial original, conseguir el incremento y mejora de las siguientes tipologías:
 - Máxima prioridad: marojales (robleales de *Quercus pyrenaica*).
 - Alta prioridad: robleales acidófilos de roble pedunculado (*Quercus robur*) y bosque mixto atlántico, hayedos calcícolas eutrofos y aliseda cantábrica.
 - Prioridad media: encinar cantábrico, quejigal-robleal calcícola (*Quercus faginea*), hayedo acidófilo oligotrofo, bosque de pie de cantil y vegetación ligada a los roquedos.
- Es un objetivo prioritario la conservación de las especies de la flora silvestre catalogada como rara o muy rara, así como la preservación de los hábitats donde prosperan.
 - Adoptar medidas concretas para preservar las distintas especies catalogadas y sus hábitats.
- Es un objetivo prioritario la conservación de las especies de la fauna silvestre amenazada.
 - Además de aplicar planes de gestión destinados a cada una de las especies amenazadas se tendrá en cuenta la preservación y regeneración de los hábitats naturales que las acogen.
- Protección y conservación de los elementos catalogados del patrimonio naturalístico, arqueológico, histórico y cultural.

Los objetivos y criterios principales en referencia al medio perceptual y basándonos en el Convenio Europeo del paisaje son los siguientes:

- **Considerar el territorio en su totalidad:** Se trata de tomar en consideración el conjunto del territorio: los espacios naturales, rurales, urbanos y periurbanos.
- **Reconocer el papel fundamental del conocimiento del paisaje.** La identificación, caracterización y cualificación de los paisajes constituye la fase preliminar de cualquier política de paisaje. Esto implica un análisis del paisaje en los planos morfológico, histórico, cultural y natural, y de sus interrelaciones, así como un análisis de las transformaciones. La percepción del paisaje por la población debe ser también analizada, desde el punto de vista tanto de su desarrollo histórico como de su significado reciente.
- **Promover la sensibilización:** La implicación activa de la población supone que el conocimiento especializado sea accesible a todos.
- **Formular estrategias para el paisaje:** Cada nivel administrativo está llamado a formular estrategias para el paisaje, específicas y/o sectoriales, dentro del marco de sus competencias. Las diferentes estrategias deberían estar vinculadas entre ellas por los objetivos de calidad paisajística.
- **Integrar el paisaje en las políticas territoriales y sectoriales:** La consideración del paisaje debería ser realizada a través de los procedimientos apropiados que permitan integrar sistemáticamente la dimensión paisajística en todas las políticas que influyen en la calidad de los lugares. La integración se refiere tanto a los diferentes organismos y departamentos administrativos del mismo nivel (integración horizontal) como a los diversos organismos pertenecientes a distintos niveles (integración vertical).
- **Poner en práctica la participación pública:** Todas las acciones emprendidas para la definición, realización y seguimiento de políticas de paisaje deberían estar precedidas y acompañadas por procedimientos de participación de la población y de los agentes afectados, con el objetivo de permitirles jugar un papel activo en la formulación de los objetivos de calidad paisajística, su puesta en práctica y su seguimiento.
- **Respetar los objetivos de calidad paisajística:** Cada proyecto de ordenación debería respetar los objetivos de calidad paisajística, es decir, mejorar la calidad paisajística o como mínimo, no provocar un deterioro de la misma. En consecuencia, será necesario evaluar los efectos de los proyectos, sea cual sea su escala, sobre los paisajes y definir reglas e instrumentos para responder a esos efectos. Cada intervención debería ser no sólo compatible, sino también apropiada para las características de los lugares.
- **Velar por la conservación y protección de la calidad del paisaje rural.**

- Proteger las actividades agropecuarias y forestales como actividades económicas generadoras de empleo, fijadoras de población rural, a través de la cual se gestiona gran parte del territorio.

Otros objetivos en materia de medio perceptual son los siguientes:

- Eliminar o, si no fuese posible, enmascarar las instalaciones actualmente existentes visualmente discordantes con el paisaje.
- Evitar la localización de nuevos elementos discordantes y la práctica de actividades impactantes desde el punto de vista de la percepción.
- Buscar sistemas espaciales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad, evitando congestiones de flujos.

ESPACIOS NATURALES

Los objetivos y criterios principales en referencia los espacios naturales son los siguientes:

- Ordenar y regular el medio rural y natural atendiendo a su diversidad de funciones: productiva, hábitat, ecológica, socio-cultural, etc.
 - Proteger la biodiversidad y los valores ambientales y paisajísticos a través de la regulación urbanística.
 - Incluir sistemáticamente todos los espacios y elementos protegidos por la legislación o figuras de protección de rango superior: red fluvial, zonas húmedas, ecosistemas frágiles o escasos, elementos de interés geológico, paisajístico, arqueológico, científico, cultural, etc.
 - Ordenar y regular estos elementos y otros similares de interés local para garantizar su preservación en las mejores condiciones.
 - Utilizar el criterio de conectividad biológica para delimitar una trama continua de espacios naturales que una los espacios protegidos.
 - Considerar la calidad paisajística como criterio de ordenación y regulación, introduciendo medidas orientadas a su preservación.
 - Considerar los criterios generales de la planificación territorial respecto al medio físico
 - Exigir un plan especial para las actuaciones en suelo no urbanizable.
 - Detectar y corregir las afecciones derivadas de las malas prácticas agrarias y forestales.

20.2 Determinación de la Imagen Objetivo de Planificación del S.N.U

Se entiende por "Imagen Objetivo de Planificación" a la resultante de la consecución de todos los objetivos y criterios prefijados, mediante la implementación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar para el Suelo no urbanizable, y a la regulación de usos y actividades que puedan derivarse de las mismas.

Para ello se establecen las UNIDADES AMBIENTALES DE ORDENACIÓN, producto del cruce de la valoración potencial de las Unidades Ambientales de Diagnostico Integrado, con su estado de conservación, siguiendo el criterio de que, cuanto mayor sea el valor potencial de la Unidad Ambiental y peor su estado de conservación, tanto más alejada está de la imagen objetivo de planificación, y por tanto mayor la fragilidad de la misma, y la urgencia de intervención sobre ella. El proceso metodológico que ampara esta zonificación ha sido establecido en los documentos de Análisis y diagnóstico del Plan, así como en el documento de Avance.

Aplicando los criterios anteriormente expuestos, se ha mapificado el correspondiente Mapa de Unidades de Ordenación del suelo no urbanizable.

El territorio de Elgoibar se divide a efectos de su ordenación y gestión en las siguientes categorías de ordenación U.A.O.:

Ep.- Especial Protección.

Mf.- Monte forestal

Ma.- Mejora Ambiental.

ACpr.- Agroganadera y Campiña. Subcategoría Paisaje rural de transición

ACae.- Agroganadera y Campiña. Subcategoría Uso Agrario estratégico

Pas.- Protección de aguas superficiales

Prk.- Parque rural de Karakate

● Especial Protección (Ep)

1.- Definición.

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.

2.- Uso Vocacional.

Protección estricta y mantenimiento del equilibrio ecológico, ambiental y/o patrimonial.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría de Especial Protección establecida en las DOT. Incorpora los espacios incluidos en el “listado abierto de áreas y espacios de interés naturalístico”, y todos aquellos espacios valiosos desde los puntos de vista ecológico, cultural, paisajístico, etc.

El PTS Agroforestal no considera esta categoría de ordenación.

4.- Desarrollo Territorial.

En esta categoría de ordenación se incluye el área de interés naturalístico “Karakate-Irukurutzeta-Agirreburu”.

De la misma manera 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:

- *Hayedos acidófilos atlánticos con sotobosque de Ilex y a veces Taxus (Quercion robori-petraeae o ilici)*. Por tratarse de series climácicas, y formaciones escasamente presentes en el municipio.

- *Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior.* Por tratarse de un hábitat prioritario, así como una serie edafoclimática de alto valor ecológico y de gran importancia para los ecosistemas fluviales y la prevención de riesgos de inundaciones y avenidas fluviales.
- *Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifoli* Por tratarse de series en una etapa climática de su sucesión ecológica, claramente en regresión en toda la zona.
- *Robledales acidófilos* por tratarse de formaciones preclimáticas autóctonas de valor ecológico.
- *Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos siseos de zonas montañosas.* Por tratarse de un hábitat prioritario.

● Zonas de Monte Forestal (Mf)

1.- Definición.

Se trata de aquellas áreas que aún pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal.

Incluye aquellos terrenos 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. Incluye las plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Forestal establecida en las DOT, y con la Supracategoría Monte, Categoría Forestal establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales inventariadas por su productividad forestal.

- Zonas de Mejora Ambiental (Ma)

1.- Definición.

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.

2.- Uso Vocacional.

Labores de restauración ambiental.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría homónima establecida en las DOT y en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende aquellas zonas cuyo valor ambiental primigenio ha sido alterado, y cuyo objetivo es la reversión hacia estadios ecológicos de mayor valor, mediante la decisiva intervención en las mismas.

Se engloban en esta categoría las series subseriales no incluidas en la categoría de especial protección así como las zonas de vegetación ruderal y nitrófila.

● **Zona Agroganadera y Campiña.**

El objetivo fundamental para este suelo no urbanizable es el de preservación del territorio para evitar su incorporación a áreas urbanas, regulando al efecto la actividad agrícola y ganadera que se considera como prioritaria y predominante. Se distinguen, a su vez, las dos subcategorías siguientes:

- **Subcategoría Uso Agrario estratégico. (ACae)**

1.- Definición.

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 prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio, y en las que su mantenimiento y preservación se consideran prioritarios.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Agroganadera y Campiña establecida en las DOT, y con la Categoría Agroganadera y Campiña, subcategoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico, establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales confortantes 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%.

- **Subcategoría Paisaje rural de transición (ACpr)**

1.- Definición.

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.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Agroganadera y Campiña establecida en las DOT, y con la Categoría Agroganadera y Campiña, subcategoría Paisaje rural de transición, establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales confortantes de paisajes agroganaderos y de campiña.

● Zonas de protección de aguas superficiales. (Pas)

1.- Definición.

Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos de Elgoibar y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

2.- Uso Vocacional.

El criterio de actuación en estas zonas está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría homónima establecida en las DOT, y en el PTS Agroforestal

4.- Desarrollo Territorial.

Básicamente se corresponden con los cauces del Deba, Regata de Urruzuno, Regata de Sallobente-Ermuaran y la Regata de Aiestia (San Migel); aunque se extiende a la totalidad de la red hidrográfica y su zona de protección.

- Parque rural de KARAKATE (Prk)

1.- Definición.

Se trata de un área en la que de forma explícita el PGOU de Elgoibar propone la creación de una figura de protección bajo la categoría de Parque Rural, correspondiente a la zona de Karakate en el sur del municipio.

2.- Uso Vocacional.

El criterio de actuación en este parque además de la protección y mantenimiento del equilibrio de la zona, será su uso como activo natural del municipio. Si bien se ha categorizado como Unidad de Ordenación, cuya regulación específica se establecerá mediante el correspondiente Plan Especial; hasta la realización del mismo la limitación de usos y actividades se establecerá atendiendo a Unidades de Ordenación que lo conforman.

4.- Desarrollo Territorial.

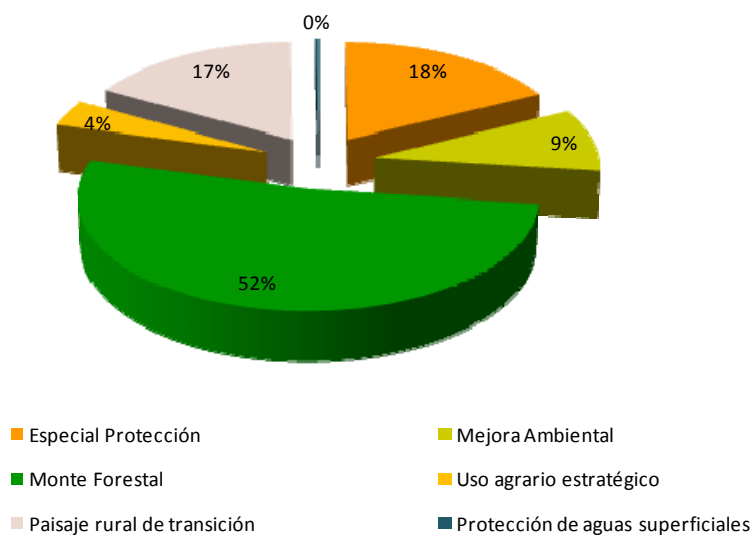
Este espacio abarca la zona alta del cordal Karakate (Muneta)-Irukurutzeta, más su prolongación hacia el sur en Agirreburu, cuyas cotas oscilan entre 700 y 900 m.

La propuesta de parque integra el Área de Interés Naturalístico de Karakate- Irukurutzeta-Agirreburu; la estación megalítica de Elosua Plazentzia con numerosos túmulos y dólmenes;

el Paisaje Singular y sobresaliente de Karakate-Irukurutzeta-Agirreburu; el área de enlace Karakate-Irukurutzeta-Agirreburu; y parte de los corredores de enlace Izarraitz_Aizkorri-Aratz e Izarraitz_Arno. Finalmente también acoge un área de interés naturalístico para el visón europeo.

Además de todas estas figuras de protección naturales la zona de Karakate presenta importantes y valiosas formaciones de hayedos acidófilos cuyo valor tanto ecológico como paisajístico y naturalístico es indiscutible.

UNIDADES		SUPERFICIE (m ²)
Especial Protección		6.477.676,505
Mejora Ambiental		3.403.180,306
Monte Forestal		19.157.933,445
Protección de aguas superficiales		103.928,067
Agroganadera y Campiña	Uso agrario estratégico	1.436.633,161
	Paisaje rural transición	6.095.993,346



20.3

Otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos y edificaciones del suelo no urbanizable

Las previsiones de ordenación mencionadas en los apartados anteriores se complementan con otras que tienen finalidades diversas como las siguientes:

A.- LA DETERMINACIÓN DE LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN MATERIA DE, ENTRE OTROS EXTREMOS, PARCELACIÓN DE TERRENOS, SITUACIÓN Y TRATAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN DE, EN SU CASO, NUEVAS EDIFICACIONES, ETC.

A ese respecto, tratándose de actividades autorizadas que requieran la disponibilidad de edificaciones vinculada a las mismas, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se plantea como criterio general de intervención el siguiente: la implantación de dichas actividades en edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que éstas resulten necesarias al tiempo que adecuadas para el desarrollo de aquéllos, con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese mismo fin. De esa manera, la construcción de estas últimas se condiciona a la previa justificación de la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

En ese mismo sentido, y también sin perjuicio de las correspondientes salvedades, siempre que la misma sea acorde con los criterios establecidos bien en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, se considera preferente la razonada ampliación de edificaciones preexistentes y consolidadas para su destino a usos y actividades autorizados, frente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a esos mismos usos. En todo caso, este criterio no ha de entenderse de aplicación en los supuestos en los que por razones debidamente justificadas, relacionadas bien con las condiciones y características de la edificación y su entorno, bien con cualesquiera otras circunstancias (impactos ambientales, etc.), se estime inadecuada dicha ampliación.

Complementariamente, se determinan los criterios de autorización de, en su caso, nuevas edificaciones.

Las previsiones planteadas en todas esas materias son, por un lado, las expuestas en el documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

B.- LA ORDENACIÓN DE HUERTAS DE OCIO.

La demanda existente a ese respecto justifica la identificación y/u ordenación de espacios adecuados para la implantación de huertas de ocio.

Además, a eso se añade el hecho de que algunos de los desarrollos urbanos planteados requieren el desalojo y/o eliminación de huertas y/o actividades de esa naturaleza actualmente existentes.



SEPARADOR GENERAL. 21

Otras cuestiones generales de carácter material y formal relacionadas con la ordenación urbanística

21.1 La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

De conformidad con lo establecido en la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (básicamente, aunque no sólo, en los artículos 53 y 56 de la misma), las propuestas de ordenación urbanística de este Plan General se integran en dos niveles diversos de ordenación, denominados respectivamente ordenación estructural y ordenación pormenorizada, cuya diferenciación responde a, básicamente y entre otras, 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 particular situación y problemática urbanística de Elgoibar, con la consiguiente identificación de la estructura urbana de este municipio y de los parámetros que la conforman en atención a su concreta realidad.

Por ello, las propuestas de trazado de las redes ferroviarias, el bidegorri y sistema general viarios, así como la delimitación de las correspondientes zonas globales asociadas a las mismas, con carácter general, y en particular, las nuevas previsiones contempladas al respecto en este Plan General (actuaciones de mejora, remodelación, desdoblamiento, ampliación, extensión, etc. de las redes e instalaciones actuales; etc.) tienen un carácter orientativo.

En todos esos casos se ha de estar a lo que resulte de las propuestas y decisiones que plantee y adopte en cada caso las Administraciones competentes en la materia.

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 municipio.

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.

21.2 La edificabilidad

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:

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 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.

C.- Modos de determinación de la edificabilidad física o bruta.

Este Plan General determina la edificabilidad física asignada a las parcelas edificables recurriendo a modos y mecanismos diversos. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- De manera directa y expresa, mediante la determinación bien de su cuantía total, bien del correspondiente índice que permita la posterior concreción de ese total.
- 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.- 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 de, en concreto, la edificabilidad urbanística asignada con carácter general a las zonas globales de carácter lucrativo, y de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial, resultantes de la ordenación estructural.
- 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 de, en concreto, 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 de, en concreto, la edificabilidad asignada tanto a zonas globales como a parcelas pormenorizadas de carácter no lucrativo y de naturaleza jurídica pública.

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.

En atención a lo establecido en esas disposiciones, los criterios generales de elaboración de este Plan y de determinación de sus propuestas en lo referente a dicha cuestión son, entre otros, los siguientes:

a) De conformidad con lo establecido en esa misma Ley, en los desarrollos urbanísticos previstos en el marco de las Normas Subsidiarias, no ejecutados y que en el momento de entrada en vigor de la citada Ley contaban con ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, no son de aplicación los parámetros reguladores de las citadas edificabilidades máxima y mínima.

b) Por su parte, los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan General 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.

- Cada una de las zonas globales de tipología diversa y de carácter lucrativo diferenciadas en un mismo ámbito y/o subámbito urbanístico delimitado en este Plan, clasificado y categorizado como suelo urbanizable no sectorizado, en las que se plantean los referidos desarrollos.

Eso sí, la consideración de dichas zonas globales como ámbito territorial de referencia a los indicados efectos, requiere que el conjunto del ámbito y/o subámbito urbanístico en el que se integran, y, por lo tanto, la totalidad de las citadas zonas globales, configuren un único sector a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

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.

- 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.

Los desarrollos mencionados en el anterior apartado "A.b" se adecúan a los criterios legales reguladores de la edificabilidad mínima.

A su vez, los desarrollos mencionados en el anterior apartado "A.a" justifican algún que otro comentario de aclaración. Así, en atención a lo expuesto en ese mismo apartado, como criterio general de intervención, procede la consolidación de esos desarrollos. En todo caso, en ocasiones, ese criterio es objeto de salvedades asociadas al objetivo global de, siempre que se estime posible, adecuar o intentar adecuar aquellos desarrollos a esos parámetros. Y todo ello da lugar a, entre otras, distintas situaciones como las siguientes:

- Por un lado, desarrollos que se consolidan en los términos establecidos en las Normas Subsidiarias de planeamiento, aun cuando no cumplan, por ejemplo, los parámetros reguladores de la edificabilidad mínima.
- Por otro, desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el límite que se considera razonable en el contexto de los condicionantes topográficos, urbanísticos, etc. del entorno afectado en cada caso.

A su vez, entre los desarrollos que responden a esa pauta de intervención cabe diferenciar variantes diversas como las siguientes:

- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el punto de cumplir la mínima regulada en la Ley.

- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad hasta el punto de cumplir la mínima establecida en el indicado marco legal para espacios con pendiente superior a un 15%, complementada con la aplicación del criterio excepcional regulado en el artículo "77.6". Este
- Desarrollos en los que se incrementa la edificabilidad sin que, pese a ello, la resultante alcance la mínima legal.

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. 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 se toman en consideración los parámetros de ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante.
- No se considera como superficie a computar a ese respecto la asociada a dotaciones de la red de sistemas generales de la ciudad integrados en, en su caso, el ámbito de referencia.

CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA EN LOS DESARROLLOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PLANTEADOS EN SUELOS URBANIZABLES.

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, así como en otras disposiciones legales, se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

21.3

Los ámbitos de referencia a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales

El planeamiento urbanístico (Plan General y demás planes pormenorizados a promover en su desarrollo) ha de ordenar la correspondiente red dotacional de sistemas locales, ajustándose a ese respecto a los criterios y estándares establecidos en la reiterada Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En este momento, en el marco definido por las previsiones establecidas al respecto en dicha Ley, 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, por un lado, el suelo urbano no consolidado y, por otro, el suelo urbanizable.

B.- Sin perjuicio de lo que en su momento pueda establecer el reglamento al que se hace referencia en el artículo “79.1” de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, así como de las consideraciones y salvedades que se exponen a continuación, se prevé, con carácter general, que 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 en los Ámbitos Urbanísticos del barrio en el que se planteen dichos desarrollos.

Se considera a ese respecto que la totalidad de los terrenos urbanos integrados en la totalidad de los Ámbitos Urbanísticos de un mismo barrio 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.

Eso sí, ese criterio general se complementa y matiza en distintos extremos como los siguientes:

- En principio, también con carácter general, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.

- Alternativamente, siempre que se justifique su necesidad y conveniencia, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado, debiendo ser implantadas, eso sí, dentro del barrio, lo más cerca posible del citado ámbito y/o subámbito.
- Deben considerarse integrados en el ámbito de planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, el conjunto de los terrenos afectados por las previsiones de ordenación de las indicadas dotaciones, con independencia de su continuidad o discontinuidad espacial (ese conjunto ha de ser identificado como área, en el sentido y con el alcance dados a ese término en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).
- Las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes cargas de urbanización por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en los citados desarrollos urbanos 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.).

E.- Sin perjuicio de su ordenación y ejecución de conformidad con los criterios anteriores, así como de las clasificación de los terrenos afectados, en todos aquellos supuestos en los que, dentro de un mismo ámbito y/o subámbito delimitado en este Plan General y que deba ser objeto de un único planeamiento pormenorizado (plan especial o plan parcial), coexistan zonas globales residenciales y de actividades económicas, cada una de esas zonas constituirá el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las exigencias asociadas a la cumplimentación de los estándares mínimos de la red de sistemas locales.

21.4 Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción 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 como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien 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.



SEPARADOR GENERAL. 22

Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

22.1 Objetivos de los condicionantes superpuestos y relación de los mismos

Superpuestas a las Categorías de Ordenación aparecen una serie de Condicionantes que limitan no el uso sin la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el tipo de riesgo o situación particular que se presenta en cada caso.

- **Condicionantes Superpuestos (Csp)**

1.- Definición.

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.

2.- Uso Vocacional.

Con carácter general para los condicionantes a continuación indicados, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas afectadas por ellos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios naturales protegidos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales, la preservación de la calidad de los recursos que se tratan de proteger o el ejercicio de las funciones de protección, desarrollo rural y uso público que se asignen a los espacios naturales protegidos.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponden con las categorías homónimas tanto de las DOT como del PTS agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Se integran dentro de los condicionantes superpuestos los siguientes supuestos:

1.- AREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

- Inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados en la Categoría de Conjunto Monumental.
- Propuestas para declarar como monumentos o conjuntos monumentales de la CAPV
- Declaradas de Presunción arqueológica por la CAPV
- Inscritas en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental

2.- AREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES FAUNÍSTICAS PROTEGIDAS:

Áreas de Interés Especial:

- Murciélago de cueva
- Murciélago mediterráneo de herradura
- Visón europeo

Zonas de Interés Preferente

- Visón europeo
- Lagarto verdinegro

Puntos sensibles distorsionados

- Avión zapador
- Alimoche común

3.- ZONAS INUNDABLES

Corresponden a las zonas determinadas por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV según los distintos periodos de retorno:

- Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno.
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 1000 años de periodo de retorno.

4.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Corresponden al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, realizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

5.- PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

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 las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco entre los años 1984 y 1994.

6.- ÁREAS CON PELIGRO DE EROSIÓN

Se corresponden con la clasificación que aporta el Mapa del grado de erosión hídrica de los suelos, de tipo laminar y en regueros (erosión calculada según el modelo RUSLE) en la CAPV (año 2005). Realizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Por su gravedad y grado de intensidad se han seleccionado las siguientes categorías:

- Zonas con procesos erosivos extremos: con unas pérdidas de suelo de más de 200 (t/ha y año) en las que existe erosión y es evidente a simple vista
- Zonas con procesos erosivos muy graves: con unas pérdidas de suelo de 100 a 200 (t/ha y año) en las que existe erosión y es manifiesta a simple vista
- Zonas con procesos erosivos graves: con unas pérdidas de suelo de 50 a 100 (t/ha y año) en las que existe erosión y es apreciable a simple vista



SEPARADOR GENERAL. 23

Criteria, objetivos y propuestas de carácter medioambiental

23.1 Control de Sostenibilidad de las Propuestas de Planeamiento

La búsqueda de un planeamiento sostenible es una de las estrategias fundamentales que presiden la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar. La aceptación de este modelo de desarrollo condiciona y afecta de forma especial a las determinaciones sobre el suelo no urbanizable.

El desarrollo sostenible plantea 5 ideas fundamentales:

- El desarrollo tiene una dimensión económica, social y ambiental, y solo será sostenible si se logra el equilibrio entre los distintos factores que influyen en la calidad de vida.
- Avanzar hacia pautas más sostenibles exige atender al carácter de sostenibilidad como proceso.
- El avance hacia la sostenibilidad es un cambio positivo. Las estrategias significan modificaciones favorables para las oportunidades de empleo y de bienestar de la ciudadanía.
- El desarrollo sostenible representa una clara oportunidad estratégica a largo plazo asumiendo que puede entrañar algunos costes de ajuste a corto plazo
- El compromiso institucional y el consenso social son piezas clave en el proceso de avance hacia la sostenibilidad.

Esta estrategia adquiere mayor relevancia al tener en cuenta que la base del planeamiento debe descansar en el aprovechamiento sostenible de recursos naturales frágiles y escasos como es el propio suelo.

Si bien la sostenibilidad ambiental es un proceso complejo y de largo recorrido temporal, ello no impide el inmediato desarrollo de actuaciones conducentes a disminuir los impactos y externalidades ambientales.

En este aspecto, pese a que a nivel municipal se está realizando una notable mejora, aún queda pendiente una gran tarea de restauración paisajística, protección y puesta en valor medioambiental del municipio.

Por otro lado, Elgoibar dispone de unos recursos ambientales de un gran valor y que deben ser elementos de referencia para el desarrollo del planeamiento. La gestión que de los

mismos se haga, tendrá una importancia singular en el modelo territorial que se pretende implantar.

La sostenibilidad ambiental tiene una importante y estrecha relación con el urbanismo, ya que no se puede olvidar que este sector es un gran consumidor de recursos naturales. Por tanto, se impone una relación más equilibrada con el medio ambiente.

Además la aplicación de pautas de desarrollo sostenible al modelo territorial, debe estar en consonancia con estrategias de calidad.

Entre las distintas acciones que se proponen en esta oferta para favorecer la sostenibilidad destacan:

- Diseñar una estrategia para la planificación en base al análisis del impacto de la actividad y su problemática específica.
- Asegurar un desarrollo del planeamiento de manera compatible con el respeto a los valores naturales, soporte de la competitividad.
- Fomentar la imagen de los núcleos urbanos que adecuen su gestión al modelo definido.
- Incrementar en la población la creciente sensibilidad por el medio ambiente, mediante la inclusión de los factores medioambientales en la gestión municipal.
- Proteger los espacios de alto valor ambiental (lagunas, ramblas, playas, cañadas, etc), e incentivar planes de sensibilización ambientales, con el fin de sensibilizar a la población local.
- Implicar a los agentes urbanísticos en la protección de los entornos y en la introducción de prácticas ambientales sostenibles.

Se pretende por tanto, edificar un nuevo planeamiento sobre los cimientos de la sostenibilidad: el bienestar económico, la justicia social y un medio ambiente limpio y saludable. Estos pilares, los tres, constituyen la base imprescindible del modelo de desarrollo que debemos impulsar.

La protección del medio ambiente, el uso eficiente de los recursos y la capacidad productiva de los ecosistemas son los requisitos básicos que habremos de considerar.

Desde el punto de vista del planeamiento, la conservación del medio ambiente ha dejado de ser un factor limitante al desarrollo para ser un elemento clave de competitividad. El sector urbano es particularmente sensible en sus relaciones con el medio ambiente, ya que por un lado consume recursos naturales y por el otro necesita un entorno natural atractivo para su desarrollo.

En el contexto descrito, las autoridades locales se convierten cada vez con mayor relevancia en actores importantes, bien como instituciones directamente ejecutoras bien como instituciones inductoras e influenciadoras sobre aquellas de las que depende la realización de las acciones.

Es por ello por lo que desde esta propuesta se acentúa la necesidad de la incorporación de mecanismos de control de la sostenibilidad, aprovechando la oportunidad que supone la revisión del planeamiento general de Elgoibar.

SEPARADOR GENERAL. 24

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

En atención a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, 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, que 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:

24.1 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 en, entre otros, el plano “E.I.4-Clasificación del suelo. Áreas y sectores” y “E.II.1-Unidades Ambientales de Ordenación” del documento “E. Planos” de este Plan General. Su superficie total es de 1.308.148m²(s). Esta superficie asciende a un 3,4.% 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 ha de estar a ese respecto a lo establecido en el apartado “3.a” del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En línea con lo expuesto, el hecho de que la categorización como suelo urbano consolidado de unos determinados terrenos con limitadas obras de urbanización pendientes de ejecución se condicione a que el coste de las mismas no supere el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las correspondientes obras de edificación, ha de considerarse como una muestra más del carácter abierto y dinámico de las diversas categorías de suelo urbano.

Así, es razonable pensar que las estimaciones económicas que, en lo referente al coste de las citadas obras de urbanización y edificación, pueden realizarse en el contexto de la elaboración del planeamiento general no serán coincidentes con las que vayan a efectuarse posteriormente con ocasión de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación. Eso no es sino consecuencia de los propios condicionantes inherentes a, por un lado, el momento de elaboración del planeamiento general (en el que valoraciones económicas como las comentadas sólo pueden tener un carácter general), y, por

otro, el de ejecución de los citados proyectos de obra (en el que las citadas valoraciones económicas pueden y deben ser precisas, en la medida en que deben responder a iniciativas concretas con un conocimiento preciso de las obras a realizar y de los usos y actividades a implantar).

Eso hace que nos podamos encontrar ante supuestos en los que, por un lado, el planeamiento urbanístico considera como suelo urbano consolidado, al estimar que el coste económico de las obras de urbanización pendientes es inferior al citado 5%, y, por otro, las valoraciones económicas realizadas con ocasión de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras vienen a indicar que ese porcentaje ha sido superado. O viceversa. En todos esos casos y, en base a una consideración dinámica y abierta de la categorización del suelo urbano, resulta razonable vincular las correspondientes decisiones definitivas a las conclusiones que resulten de esos proyectos.

Los citados criterios responden a, entre otras, las razones y supuestos que se exponen a continuación, estrechamente relacionados con el carácter abierto y vivo, e incluso permeable entre sí, de, entre otras, las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Así, terrenos que, en atención a su actual situación material, reúnen las condiciones para su consideración, cuando menos en principio y aparentemente, como suelo urbano consolidado, deberían de pasar a ser considerados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en el supuesto de producirse las dos circunstancias que se exponen a continuación. Por un lado, el cambio del uso o actividad desarrollado en la totalidad bien de la edificación actualmente existente en los citados terrenos, bien de la que se construyese en sustitución de la anterior. Por otro, que el nuevo uso o actividad sea de mayor valor lucrativo que el anterior. Parcelas que pueden estar destinadas a usos terciarios, y, dada su calificación como residenciales, podrían pasar a alojar edificaciones de viviendas. Y en todos esos casos, ese cambio conllevaría un incremento de la edificabilidad ponderada.

Algo similar, si bien más complejo, se produciría en el supuesto de que cambios de uso y actividad como los citados, acordes con el planeamiento vigente, se produjesen en una o más plantas de una misma edificación, pero no en toda ella. En este caso nos podríamos encontrar, dentro de la parcela vinculada a esa edificación, con unos terrenos (concretamente los asociados a las partes de la edificación no afectados por cambios de actividad) a considerar como suelo urbano consolidado y otros (concretamente los asociados a la planta o plantas de la edificación objeto de cambios de actividad) como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

Igualmente, pueden darse situaciones aún más complejas, como la división de una vivienda de gran tamaño en dos o tres de menor superficie es una de esas situaciones, y que ese salto

de una vivienda a dos o tres conlleva un incremento de la edificabilidad ponderada. También en este supuesto nos podríamos encontrar, dentro de la parcela vinculada a la edificación en la que se ubican dichas viviendas, con dos categorías de suelo diversas. Así, en esa hipótesis, los terrenos o porcentaje de los mismos vinculados a la vivienda objeto de división podrían ser considerados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. Y los restantes como suelo urbano consolidado. Detrás de ese tipo de supuestos, así como de otros similares, subyacen una serie de circunstancias y problemas a los que, razonablemente, se pretende dar respuesta con los indicados criterios de identificación gráfica de los terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado. En concreto, en todos aquellos supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada no es resultado del incremento de la edificabilidad urbanística (física), sino de un cambio del uso preexistente por otro más lucrativo, han de tenerse en cuenta, entre otros, dos factores de gran relevancia. Por un lado, que ese cambio de uso no es sino resultado de la aplicación de los dinámicos mecanismos inherentes a nuestra sistemática urbanística que, en una misma parcela, contempla la autorización tanto de uno o más usos característicos como de otros compatibles con los anteriores. Por otro, que la concreta implantación de unos u otros usos depende, cuando menos en ocasiones, de la voluntad de agentes, incluidos propietarios, que los promuevan.

En esas circunstancias, cuando la ejecución de una serie de actuaciones (por ejemplo cambios de uso) tiene o puede tener una directa incidencia en la inclusión de los terrenos en una u otra categoría de suelo urbano, cuando esas actuaciones pueden o no plantearse y, en todo caso, su ejecución depende de la voluntad de los correspondientes agentes promotores de las mismas, cuando, visto desde un punto de vista temporal, unas actuaciones que se ejecutan hoy pueden mañana ser sustituidas por otras de naturaleza diversa, es razonable, por un lado, acompañar la identificación gráfica de los terrenos integrados en una u otra categoría de suelo urbano con la propia dinámica de ejecución de actuaciones como las citadas, y, por otro, considerar que esa misma identificación gráfica es dinámica y cambiante, al igual que la propia realidad urbana de la ciudad.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que se encuentran en alguna de las situaciones que se exponen a continuación:

a) Terrenos urbanizados y edificados que el planeamiento urbanístico (bien el propio Plan General, bien 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.

c) Terrenos edificables y no edificados que no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico exceda de los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En concreto, de 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 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 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, se plantea que dicha identificación pueda ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien con ocasión de la posterior 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.

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 (*los citados requisitos son, entre otros, los establecidos en el apartado “3.b” del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006*)

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

a) Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano y los requisitos establecidos en, entre otros, 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 bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

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

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, así como los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado “3.b.2” del mencionado artículo “11”. Complementariamente, a los

efectos de la integración de unos determinados terrenos en esta clase y subcategoría de suelo se propone la consideración de, además y entre otros, 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 su integración en la subcategoría anterior, justifica su integración en esta clase y subcategoría de suelo.

* El incremento de la edificabilidad ponderada puede producirse tanto sobre como bajo 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.

Eso sí, la asociación del citado 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 a, como mínimo, de 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.

LL segunda de esas situaciones 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 por que 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 ciudad 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 con ocasión de 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.

24.2 Suelo urbanizable

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanos planteados en este Plan 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; cumplimentación 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 otro, los restantes terrenos clasificados de esa manera, afectados por nuevos desarrollos urbanísticos cuya ejecución no ha sido iniciada. Además, se incluyen en esta clase y categoría de suelo tanto los ámbitos urbanizables destinados a desarrollos urbanísticos de carácter lucrativo (residenciales, actividades económicas, etc.) como aquellos otros destinados a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales de la ciudad.

La superficie total de los terrenos que en este Plan se clasifican como suelo urbanizable es de **545.015.m²(s)**. Dicha superficie asciende a un 1,5% del total del término municipal. Esos terrenos son, concretamente, los reflejados en, entre otros, el plano “E.I.4- Clasificación del suelo. Áreas y Sectores y “E.II.1- Unidades Ambientales de Ordenación (Término Municipal)” del documento “E. Planos” de este Plan General.

24.3 Suelo no urbanizable

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del municipio identificados de esa manera en el plano “E.I.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos y Unidades Ambientales de Ordenación (Término Municipal)” del documento “E. Planos” de este Plan General.

24.4 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 “B.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

En ese contexto, una serie de cuestiones de orden diverso requieren una mínima consideración. En concreto:

* Los criterios establecidos en la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007 conllevan, entre otros extremos, 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 con, por ejemplo, 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.

La Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, 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 indicado en el apartado 4 del anterior epígrafe XIX, se ha de considerar a todos los efectos 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.

* 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 previstas en este Plan en ese tipo de suelos. 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 “2.1 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 tanto 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 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.



SEPARADOR GENERAL. 25

Criterios y propuestas en materia de ejecución de la ordenación urbanística

25.1 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; etc.), 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.

25.2 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 (infraestructuras viarias, ferroviarias, de servicios urbanos, equipamientos, etc.) de carácter estructural proyectadas.

Eso sí, 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 esta fase 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.

Estos plazos para la gestión, salvo mención expresa en la ficha urbanística particular, serán los siguientes:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Plazo de actuación en suelo urbano consolidado: | 2 años |
| - Plazo de actuación en suelo urbano no consolidado: | 4 años |
| - Plazo de actuación en suelo urbanizable sectorizado: | 4 años |
| - Plazo de actuación en suelo urbanizable no sectorizado: | planes de sectorización |

D.- La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo, a los efectos de la cumplimentación de, entre otros, los objetivos expuestos en el siguiente apartado 10 de este mismo epígrafe.

En este caso, una previsión como ésta tiene dos tipos de referentes diversos.

Por un lado, se consolidan propuestas de esa naturaleza planteadas recientemente, referidas a los terrenos de los ámbitos “3G-Erretsundi”

Por otro, en otras ocasiones se propone, no la delimitación precisa y oficial de esas reservas en este momento, sino su hipotética posterior delimitación con fines diversos, previa formulación del o de los correspondientes expedientes.

Las propuestas específicas planteadas con ese fin son las expuestas en el indicado apartado 10.

25.3

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 estima adecuado, con la fijación de los correspondientes criterios para la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución.

Dichas delimitaciones responden a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente en la materia, como en el siguiente apartado 5 de este mismo epígrafe.

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.

En concreto, se sujetan a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el anterior epígrafe, se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Y en consonancia con lo expuesto en ese mismo epígrafe, 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.

En concreto, se han de sujetar a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el anterior epígrafe, se integran en la citada clase y categoría de suelo, y son objeto de obras sujetas a esa modalidad de actuación.

También en este caso 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.

Responden, en concreto, a los criterios expuestos en el siguiente apartado 8 de este mismo epígrafe.

25.4 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.

25.5 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 os 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.

C.- La edificabilidad de referencia a los efectos bien de, en su caso, su adjudicación a los propietarios de los terrenos afectados bien 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.

25.6 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:

a) Se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, los adscritos a los mismos.

b) Se 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.

Y en consonancia con esos criterios, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se consideren debidamente justificadas, se ha de entender con carácter general que el conjunto de los terrenos de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares dotacionales locales asociados a un determinado desarrollo urbano ha de vincularse a un mismo ámbito de ejecución urbanística, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

c) 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.

En todo caso, siempre que se considere conveniente y se justifique debidamente, la inclusión y/o adscripción en los consiguientes ámbitos de ejecución urbanística de los terrenos en los que deban materializarse las indicadas medidas podrá ser sustituida por la correspondiente indemnización y/o compensación económica de las mismas.

d) La consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, justifica y/o podrá justificar la delimitación de ámbitos de ejecución bien continuos bien discontinuos.

Tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos se conforman mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos. Las decisiones adecuadas se determinan en este Plan, o deberán ser adoptadas en las fases posteriores del proceso urbanístico, en atención a la idoneidad de una u otra solución a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

Por su parte, tratándose de terrenos urbanizables espacialmente continuos, las correspondientes unidades de ejecución se conformarán bien mediante la integración de aquéllos en éstas, bien mediante su adscripción. A su vez, en los supuestos de discontinuidad espacial de los mismos, los citados terrenos serán adscritos a esos ámbitos de ejecución.

e) En aplicación de los criterios anteriores, los ámbitos de ejecución están y/o podrán estar conformados por una suma de realidades diversas. Por ejemplo:

* Ámbitos espacialmente continuos o discontinuos entre sí, claramente delimitados.

* Terrenos y/o espacios singulares continuos o discontinuos entre sí, o incluso de naturaleza lineal o puntual, destinados o vinculados a dotaciones como pueden ser la vegetación, las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, telecomunicación, ...), etc.

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

elaborados en ese momento) como literaria (ejemplos: referencias literarias a la inclusión y/o adscripción al ámbito de los terrenos que resulten necesarios para la ejecución de las infraestructuras adecuadas para dotar de agua al mismo, con la consiguiente acometida de aquéllas a la correspondiente red general, con independencia de que ésta se encuentre cerca o lejos de dicho ámbito; referencias literarias de esa misma índole relacionadas con otro tipo de infraestructuras de servicios que las justifiquen, para su posterior identificación y delimitación física bien en los Programas de Actuación Urbanizadora, bien en los proyectos de obras de urbanización, bien en otros contextos; implantación de vegetación en los puntos que con posterioridad fije el proyecto de obras de urbanización; etc.).

* Terrenos clasificados de modo diverso.

La respuesta a determinadas necesidades dotacionales de los desarrollos urbanos planteados puede incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados de manera diversa, incluso como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras viarias, de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, o de traslado y reubicación de las mismas, o de traslado de explotaciones agrarias existentes, etc., que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos, o posibilitar la ejecución de éstos. Y en coherencia con esas premisas, se ha de concluir que tanto la obtención de los terrenos afectados por esas infraestructuras, traslados, etc., como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

Una situación similar a la anterior aunque diversa puede plantearse en el supuesto de que los terrenos afectados por dotaciones como las indicadas se clasifiquen como suelo urbanizable y, complementariamente, esas dotaciones vayan a dar servicio a desarrollos planteados en suelos urbanos y urbanizables.

La respuesta a ese tipo de situaciones singulares justifica la determinación, en cada caso, de las medidas que resulten adecuadas para la consecución de la totalidad de los objetivos planteados, incluidos los antes citados. Y todo ello tiene o puede tener una directa incidencia bien en la propia configuración y delimitación de los ámbitos de ejecución urbanística, bien en la específica determinación de las pautas de intervención a los efectos de la obtención de terrenos clasificados de un modo diverso y de la ejecución de las correspondientes obras.

B.- Los ámbitos de actuación integrada .

Tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan, diversos de los anteriores, dicha delimitación se adecuará, entre otras, a las pautas siguientes:

- Las previsiones de programación y ejecución general establecidas con rango de ordenación estructural en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General

Y eso, tanto se proceda a su delimitación en este mismo Plan como en el planeamiento a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Con carácter general y sin perjuicio de salvedades como las que se exponen en este mismo apartado, se considera que su delimitación constituye una determinación propia del rango de la ordenación pormenorizada que, por lo tanto, ha de realizarse simultáneamente a la misma.

Precisamente por ello, con esas salvedades, en los supuestos sujetos a esta modalidad de actuación en los que este Plan determina la ordenación pormenorizada, ésta se complementa con la delimitación de los correspondientes ámbitos de actuación integrada en este mismo momento, y con ese rango normativo.

A su vez, se plantea su delimitación en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan, siempre que se prevea la formulación del mismo a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada.

Eso sí, es posible que dentro de los ámbitos afectados por el correspondiente planeamiento pormenorizado se encuentren tanto terrenos que en atención a su clasificación y categorización deban vincularse a la modalidad de actuaciones integradas, como otros sujetos a otras modalidades de actuación (aislada, de dotación, etc.). Situaciones como éstas pueden producirse en, por ejemplo, los ámbitos urbanos que deban ser objeto de planeamiento especial con el citado fin.

- La salvedad más importante está relacionada con la delimitación de ámbitos de actuación integrada en este mismo Plan General aun cuando se remita la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada al planeamiento a promover con ese fin en su desarrollo, siempre que se cumpla, como mínimo, la condición siguiente: que el ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado no se extienda al conjunto de los terrenos que se proponen integrar y/o adscribir al mismo ámbito de actuación integrada, siendo la extensión de éste superior a la de aquél.

El hecho de que el ámbito de intervención y decisión de dicho planeamiento pormenorizado no se extiende al conjunto del ámbito de actuación integrada justifica la delimitación de éste en este mismo Plan General.

- Se ha de considerar, con carácter general, que la delimitación de ámbitos de actuación integrada realizada y/o sugerida en este Plan constituye un referente mínimo a ese respecto, sin que deban descartarse hipótesis de reajuste al alza de los mismos, bien mediante la integración, o en su caso adscripción, de otros terrenos en ellos, siempre que se adecúen 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. Se prohíbe, eso sí, la exclusión de los mismos de terrenos que el planeamiento, incluido este Plan, propone integrar y/o adscribir a ellos. Así, siempre que se justifique su conveniencia e idoneidad, han de entenderse posibles y abiertos supuestos como los siguientes: integración y/o adscripción de otros terrenos; delimitación de un único ámbito de actuación integrada con dos o más considerados como independientes en este Plan; etc.

- Salvo en los supuestos en los que de forma expresa se indique lo contrario, en las correspondientes y posteriores fases del proceso urbanístico (en particular en lo concerniente a la delimitación de las consiguientes unidades de ejecución), dichos ámbitos de actuación integrada han de ser asimismo identificados como ámbitos de, entre otros extremos, distribución de la edificabilidad proyectada.

Eso sí, no por eso dichos ámbitos de actuación integrada han de ser considerados, conceptualmente, como ámbitos de distribución de la edificabilidad, en la medida en que no lo son. Precisamente por ello, sin perjuicio de las correspondientes salvedades debidamente justificadas, en las posteriores y consiguientes fases del proceso urbanístico, dichos ámbitos han de ser considerados e identificados como unidades de ejecución.

Además, la relación se complementa con otra propuesta de posibles ámbitos de actuación integrada, cuya definitiva y precisa identificación y delimitación deberá ser determinada en fases posteriores del proceso urbanístico, concretamente en el contexto de la elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General. De ahí que, en este momento, se identifiquen como probables o posibles ámbitos de actuación integrada.

Se trata de, por un tanto, una relación meramente orientativa, carente de valor normativo, al tiempo que abierta, en la medida en que podrá ser complementada y/o reajustada en el futuro, incluso en lo referente a la delimitación de ese tipo de ámbitos. Esa relación es concretamente la expuesta en el cuadro siguiente.

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.

Eso sí, se han de considerar vinculados a ese tipo de ámbitos tanto los directamente afectados en cada caso por el indicado incremento de edificabilidad como los destinados y/o asociados a las correspondientes dotaciones públicas que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el propio nuevo Plan General, deban entenderse vinculados al citado incremento.

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.

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.

E.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas

Se prevé la intervención mediante expropiación en ámbitos destinados a dotaciones públicas, a los efectos de la obtención por la Administración de los correspondientes terrenos.

Cabe diferenciar, como mínimo, dos modalidades diversas de intervenciones expropiatorias.

Así, en unos casos puede ser planteada con carácter diferenciado e independiente, sin relación alguna con desarrollo urbanístico alguno. Se trata, en concreto, de expropiaciones que inciden en ámbitos de ejecución de dotaciones públicas. En estos casos, ha de

entenderse que las responsabilidades de ejecución y abono de ese tipo de actuaciones son, con carácter general y a todos los efectos, propias de la Administración afectada en cada caso. Vienen a corresponderse con las actuaciones a las que se hace referencia, entre otros, en el artículo 139 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

En otros supuestos, los terrenos afectados por dichas intervenciones expropiatorias pueden estar incluidos, junto con otros, en ámbitos de actuación integrada, o estar adscritos a los mismos. De igual manera, podrán ser incluidos o adscritos a unidades de ejecución. En estos casos, la expropiación tiene como fin anticipar la obtención de los citados terrenos. Su relación es la expuesta en el siguiente cuadro. Vienen a corresponderse con las actuaciones a las que se hace referencia en, entre otros, los artículos “186.1” y 187 de la citada Ley. Su relación es concretamente la siguiente:

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.

25.7 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 Donostia- San Sebastián han de considerarse integrados bien en la situación de suelo rural bien en la de suelo urbanizado.

A los efectos correspondientes, 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.

25.8

Las áreas urbanizadas y los nuevos desarrollos, de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de ruido

Complementariamente a lo expuesto en el apartado anterior, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido (Ley de ruido de 17 de noviembre de 2003, y Real Decreto de 19 de octubre de 2007) se han de diferenciar, por un lado, las áreas urbanizadas, y, por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos.

De conformidad con lo establecido en el citado Real Decreto (art. "2.a"), se encuentran en la primera de esas situaciones los terrenos que reúnan 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".

A su vez, de acuerdo con lo indicado en el artículo "2.1" de ese mismo Real Decreto, tienen la condición de nuevos desarrollos 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.

25.9

Los coeficientes de ponderación de usos

La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá a, entre otros, los criterios siguientes:

A.- Con carácter general, el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en un mismo barrio constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos de un mismo barrio, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado “B”, su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del barrio afectado en cada caso.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del correspondiente barrio, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los siguientes supuestos:

- Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
- Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.
- Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

D.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en el apartados anteriores, son los expuestos en el siguiente cuadro:

RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

TIPO DE USO	COEFICIENTE
ÁMBITOS RESIDENCIALES	
Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública	1
Vivienda unifamiliar o bifamiliar	0,90
Vivienda tasada de régimen general	0,65
Equipamiento privado hotelero	0,50
Otros equipamientos privados	0,10
Terciario oficina y alta tecnología	0,21
Terciario comercial	0,51
Productivos compatibles con zonas residenciales	0,13
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos	0,085
Trasteros	0,065
Garajes y trasteros anejos a vivienda protegida	0,04
AMBITOS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Productivo	1
Terciario oficina y alta tecnología	1,80
Terciario comercial en parcela extensa	3
Equipamiento privado hotelero	4,25
Otros equipamientos privados	0,085
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos	0,38

25.10

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 regulado 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.



25.11

Otras propuestas. Reservas de suelo para su posible incorporación al patrimonio público de suelo

En virtud de lo establecido en el artículo 119 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se podrá delimitar en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años.

Admitiéndose por el artículo 120 de la mencionada disposición legal, la delimitación de las reservas por el Planeamiento general, el presente Plan General de Elgoibar delimita las siguientes Reservas:

- El área "3.G-Erretsundi" comprende una superficie de 59.582 m² de suelo urbanizable no sectorizado junto al barrio de Azkue (San Roke), al sur de la autopista A8.

Está delimitado al norte por la autopista A8 y el área "3.C-Arregitorre 1", al oeste por la autopista A8 y al este y sur por suelo no urbanizable.

- El sector de suelo no urbanizable "N.U.4- Lerungain" se encuentra situado sobre la carretera CN-634, entre el desarrollo residencial de Urazandiberri y el industrial de Leruntxiki-Morterika.

El sector cuenta con una superficie de 15.840 m², cuenta con una pendiente pronunciada hacia la carretera CN-634 y se encuentra libre de edificaciones.