

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AVANCE



OÑATI
dabilen herria

SUGERENCIAS

INFORME TECNICO

TALDE EGILEA:

LUCIANO PAGAEGI BILBAO.
SABAI arkitektoak, s.l.p.

NEKANE AZAROLA MARTINEZ
ARAUDI s.l.p.

2020 Diciembre

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. METODOLOGÍA Y COMENTARIOS	3
3. INDICE DE SUGERENCIAS PRESENTADAS	4
4. COMENTARIOS PARA UN DEBATE SOBRE LAS SUGERENCIAS	6
5. INFORMES PORMENORIZADOS	7
6. RESUMEN FINAL DE CONCLUSIONES	37

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 90 “Formulación y tramitación del plan general” de la Ley 2/2006 de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, en sus apartados 3 y 4 establece que:

“(…) 3- Una vez elaborado el avance, el ayuntamiento acordará su exposición al público durante el plazo mínimo de dos meses, en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas. La exposición pública será anunciada en el boletín del territorio histórico y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio. El avance se remitirá a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento, y en el caso de los municipios alaveses también a las juntas administrativas de su término, para su conocimiento e informe, en relación con los aspectos básicos de la ordenación estructural propuesta.

4- A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general. Cuando los criterios y objetivos adoptados discrepen del contenido del informe de la evaluación conjunta de impacto ambiental, se motivará expresamente la decisión adoptada (…)”

Una vez sometido el Avance a exposición pública y recogidas las sugerencias se presenta el correspondiente informe técnico de resolución de las mismas.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

2. METODOLOGÍA Y COMENTARIOS.

2.1. METODOLOGÍA.

Se han presentado 15 sugerencias al Avance del PGOU dentro del plazo propuesto por el Ayuntamiento de Oñati y 3 notificaciones, en el mismo plazo, de diferentes administraciones: del municipio colindante de Legazpi, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco, éste en cuanto al Documento Ambiental de Alcance.

Se han analizado pormenorizadamente todas y cada una de ellas, y se ha estimado oportuno introducir en los informes técnicos a todas y cada una de las sugerencias, unos textos o comentarios comunes, para situar claramente en qué fase o momento del Plan nos encontramos y sirva para poder enfocar adecuadamente el debate de cara a la toma de decisiones.

Cada informe se estructura en tres partes, tras un inicio recopilatorio de información registral. La primera parte trata de un resumen de los contenidos de la sugerencia. La segunda parte, un informe técnico de análisis de la misma y una justificación que orienta a la conclusión. La tercera parte, se refiere a la conclusión que se pretende clara y diáfana: se estima o se desestima o incluso se estima parcialmente si la sugerencia presentada se fragmenta a su vez en diferentes aspectos urbanísticos. A dicho criterios, se la añade “en los términos expuestos”, que se refiere a lo que se expone en la parte segunda del informe técnico y nunca a lo que se diga en la sugerencia, para que no dé lugar a equívocos. Es como si se estableciesen “condiciones” a la aceptación de lo interpretado del contenido de la sugerencia. En otros casos las desestimaciones a las sugerencias no quiere decir que no se esté de acuerdo con los contenidos, sino que sencillamente no corresponden al Plan General y menos a esta fase de Avance, y en otros casos formarán parte de un debate general del resultado de las alternativas planteadas en otras sugerencias.

De esa forma, de las 15 sugerencias presentadas, se propone su estimación en 10 de ellas (66,66%) y su desestimación en 5 de ellas (33,34%).

En general, las alegaciones estimadas han tenido un alto componente de interés público y de aportaciones al bien común, desde la perspectiva del modelo expuesto y posibles alternativas al mismo. Por el contrario y también, en general las sugerencias desestimadas pertenecen a un estricto interés privado de distinto carácter, pero fundamentalmente por desclasificación de suelo y descalificación de usos en sus propiedades.

2.2. CLASIFICACIÓN POR TEMAS.

Por temas, se puede resumir y agrupar en los siguientes:



INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

3. INDICE DE SUGERENCIAS PRESENTADAS.

Nº ORDEN	FECHA REGISTRO	Nº REGISTRO	TITULAR	ÁREA
	06/10/2020	2759	Legazpiko Udala	Informe municipal
	06/10/2020	2760	Eusko Jaurilaritza	Documento de Alcance E.A.E
	20/10/2020	3001	Gipuzkoako Foru Aldundia	Informe de valoración genérico
1	30/10/2020	3213	Juan Ignacio Gordo Mendizabal	Jardines de Lazarraga y recuperación del río
2	03/11/2020	3249	Olatz Mercarder Echave (Junta Concertación A.I.U.34. "Kurtzekua")	A.I.U.34 "Kurtzekua". Error gráfico.
3	04/11/2020	3251	Mikel Iñurrategi Altuna (Italeiba s.l.)	A.I.U.25 "Igartua". Clasificación.
4	04/11/2020	3252	Mikel Iñurrategi Altuna (Promociones Kurtzekua s.l.)	A.I.U.34 "Kurtzekua". Error gráfico.
5	04/11/2020	3261	María Arantzazu Egaña Azurmendi (María Luisa Azurmendi Larrea)	Kantonoste 4,6, Alde Zaharra
6	05/11/2020	3281	Miren Mirari Cilaurren Lascurain (Lana S. Coop.)	Sancholopetegi. Clasificación suelo para ampliación industrial.
7	06/11/2020	3287	Marcos Sagasti Maiztegi	Berezaio. Alternativas.
8	09/11/2020	3294	M. Carmen y J. Antonio Ayastuy Elorza (Comunidad Hereditaria Pedro Ayastuy Aguirre)	A.I.U.34 "Kurtzekua". Error gráfico.
9	09/11/2020	3297	Hipólito Zubia Ortueta Juana Barrera Inza	A.I.U. 34 "Kurtzekua". Error gráfico.
10	09/11/2020	3300	José Luis Irizar Etxebarria Sebastián Irizar Etxebarria	Marcelino Zelaia, 7. Actuación de Dotación.
11	10/11/2020	3316	Berezaio Auzoa 1,2,3ko jabekideak Ainhoa Villar Inza	Berezaio. Mantenimiento de la edificación.
12	11/11/2020	3332	Javier Moreno Zulueta Pedro José Moreno Zulueta	A.I.U.34 "Kurtzekua". Error gráfico.
13	13/11/2020	3378	Iñaki Gabilondo Mugarza (Grupo Ulma)	Flexibilización de la edificación en zonas de actividades económicas. Aparcamientos en zonas de actividades económicas.
14	13/11/2020	3382	Ainhoa Galdós Olazar (EAJ-PNV)	Información pública. Residencial. Sistema viario. Sistemas generales. Aportaciones puntuales
15	13/11/2020	3385	Sergio Romero (Autlan EMD, SLU)	A.14 Arboleda (Cegasa). Consolidación de la actividad económica.

 Informes de las Administraciones

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

TEMA	ALEGACIÓN Nº	TOTAL	
		Nº	%
Recuperación del río y Jardines de Lazarraga	1	1	6,66
A.I.U. "Kurtzekua"	2,4,8,9,12	5	33,33
A.I.U. "Igartua"	3	1	6,66
Alde Zaharra Kantonoste kalea	5	1	6,66
Actividades económicas	6,13,15	3	20
Residencial	7,10,11	3	20
Integral	14	1	6,66
TOTAL		15	100
OTROS (informes de Administraciones)		3	

Por frecuencia de los temas, se puede ordenar de la siguiente manera:

1. A.I.U. "Kurtzekua". 5 (33,33 %)
2. Actividades económicas 3 (20,00%)
3. Residencial 3 (20,00%)
4. Recuperación del río y jardines de Lazarraga 1 (6,66 %)*
5. A.I.U.25 "Igartua" 1 (6,66%)
6. Alde Zaharra. Kantanoste 1 (6,66%)
7. Integral 1 (6,66%)**

* Por orden de registro de entrada.

** Por interés en cuanto a sugerencia integral de planeamiento.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

4. COMENTARIOS PARA UN DEBATE SOBRE LAS SUGERENCIAS.

En general, el Avance de un Plan General de Ordenación Urbanística trata de establecer de manera escrita y gráfica, los criterios y objetivos generales de un modelo de Ordenación Territorial. Este modelo que se expone públicamente ha sido el que mejor acogida ha tenido en las sesiones y talleres de la Participación Ciudadana realizada en el proceso aprobado por el Ayuntamiento de Oñati, según lo dispuesto en el artículo 8 “Principio de participación ciudadana” y 108 “Programa de participación ciudadana en el plan general”, de la Ley 2/2006 de 30 de junio, Ley Vasca de Suelo y Urbanismo. El Avance propone una solución a nivel integral de territorio como modelo y a nivel de anteproyecto como documento. Y es en ese nivel en el que hay que establecer el debate sobre las sugerencias, y la importancia de las sugerencias integrales sobre el interés público, más allá de las cuestiones privadas que si fueran interesantes pudieran resolverse de manera más directa y precisa, en su caso, en el documento normativo de la siguiente fase de Aprobación Inicial, incluso, en el planeamiento pormenorizado del mismo, o también en documentos de planeamiento ya tramitados y aprobados. En ese sentido, es de agradecer el espíritu altamente constructivo tanto de algunas sugerencias como de la representación política del Ayuntamiento que ha dado una lección de velar por el interés público.

En cuanto a la afección y clasificación al Modelo Territorial propuesto en el Avance, no se han presentado alternativas claras en las sugerencias al Avance que pudieran ayudar a clarificar dicho modelo. Planteamientos sectoriales tales como derivar actuaciones urbanísticas a ámbitos que no sean el propio, no pueden considerarse como alternativas al modelo.

La petición de ampliación de las Actividades Económicas, solicitada desde la promoción privada, merece una reflexión sobre su aceptación sobre todo si esos suelos previsible de ocupación al mantener su clasificación-calificación vigente, son compensados en cierta manera con el mantenimiento del carácter actual de valor agroganadero de los suelos en la zona inicialmente prevista para el Sector primario, y que así ha validado la propuesta del modelo definido.

A su vez, la tipología y morfología de las viviendas en cuanto al control del crecimiento y ocupación del suelo viene tutelado desde las edificabilidades mínimas establecidas a modo de estándares en la Ley del Suelo Vasca y su número de viviendas desde el cómputo realizado por la Comisión de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. Desde la desestimación de clasificaciones de suelo urbanizable para este nuevo plazo y escenario del PGOU, parece más interesante una adaptación a los estándares de la vivienda protegida de los suelos urbanos previstos en la propia Ley, sin menosprecio de dedicar también a ello por mandato legal de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas).

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

5. INFORMES PORMENORIZADOS.

SUGERENCIA Nº : INFORME DEL AYUNTAMIENTO COLINDANTE: LEGAZPI.
REGISTRO ENTRADA Nº :
FECHA : 18/09/2020
SOLICITANTE : LEGAZPIKO UDALA.
AMBITO : AFECCIONES AL MUNICIPIO.

El artículo 90.3. de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece para la formulación y tramitación del plan general, establece entre otros aspectos, una vez elaborado el avance, lo siguiente:

“(...) El avance se remitirá a los ayuntamiento colindantes para su conocimiento (...) e informe, en relación con los aspectos básicos de la ordenación estructural propuesta (...)”

El Ayuntamiento de Legazpi, colindante con Oñati, comunica mediante informe técnico municipal la no existencia de ninguna afección en las propuestas del Avance del PGOU de Oñati en el planeamiento municipal de Legazpi, más allá de la toma en consideración de la conexión ferroviaria entre Brinkola y Oñati para su incorporación en la próxima revisión de su PGOU municipal, aunque el proyecto aún no haya sido siquiera proyectado por la administración competente y siempre debiendo tenerse en cuenta la mínima afección paisajística.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : INFORME DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA.
REGISTRO ENTRADA Nº : ---
FECHA : 20/10/2020
SOLICITANTE : DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA.
AMBITO : TERMINO MUNICIPAL.

El artículo 90.1. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que:

“(…) Acordada su redacción, se solicitará de los órganos de Gobierno Vasco y de la Diputación Foral correspondiente con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deben ser respetados por su ordenación, la cual se suministrará acompañada de su justificación técnica y jurídica en un plazo no superior a dos meses (...)”.

La valoración técnica del ente foral se remite a tres ámbitos:

En el ámbito residencial, muestran la preocupación de la alta densidad propuesta para los nuevos ámbitos de transformación urbana en la Arboleda (80 viv./Ha) y Berezaio (95 viv./Ha) en la que por comparación con Ugarkale (38 viv./Ha) y San Martín (37 viv./Ha) proporcionará perfiles muy altos y escasez de suelos para dotaciones, equipamientos y sistemas generales.

En el ámbito de infraestructuras y en cuanto a la variante en su segunda fase, recomiendan se tenga en cuenta la incorporación de su previsión en el nuevo escenario del Plan General.

En cuanto a la cuarta fase de la variante, ésta parece que tendrá mayor prioridad si se realiza la conexión ADIF entre Brinkola y Telleriarte. Aún así detectan poco suelo reservado para la infraestructura y observan la necesidad de mayores espacios para infraestructuras y actividades económicas.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL P.G.OU. DE OÑATI.
REGISTRO ENTRADA Nº : 2760
FECHA : 06/10/2020
SOLICITANTE : EUSKO JAURLARITZA-EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA
INGURUMENA
AMBITO : TERMINO MUNICIPAL.

Se remite la Resolución de 28 de septiembre de 2020, por la que se formula el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico del PGOU de Oñati, además de la copia de las respuestas de las administraciones públicas afectadas y público interesado, recibidas durante la fase de consultas realizadas, en cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 01
REGISTRO ENTRADA Nº : 3213
FECHA : 30/10/2020
SOLICITANTE : JUAN IGNACIO GORDOA MENDIZABAL.
AMBITO : Varios.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Se opone a la constitución de un uso público a modo de paseo urbano de borde de río entre los jardines de Lazarraga y la calle Zubibarri, aludiendo a que se haga por un lado por la ribera opuesta, por otro lado al destrozo que supone en un jardín inventariado y de más de 100 años de antigüedad y por último, que como extensión se aplique dicho paseo a todo el término municipal.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S.y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. Referente a la sugerencia presentada, el artículo 6 “definición de riberas” de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio establece, en su párrafo 1, que “las márgenes de ribera están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente”.

Por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero se modificó el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/10986 de 11 de abril siendo destacable para el caso que nos ocupa la redacción otorgada a los artículos 6 y 7.

En este sentido en el artículo 6 se mantiene **la zona de servidumbre de cinco metros de anchura** para uso público, y el apartado 3 se regula la finalidad de definir dichas zonas, siendo éstas las siguientes:

“ .. preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la eliminación de caudales y carga sólida transportada”.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

El artículo 7 del reglamento queda redactado del siguiente modo:

“1.- La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.*
- b) **Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.***
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad”.*

2.- Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no se deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.”

Esto es extensible, lógicamente a todo el municipio. Por cuestiones de escala de dibujo, se ciñe el Avance al escenario urbanizado o antropizado que ha afectado, efectivamente, a lo largo de la historia a los cauces de los ríos y a sus propias riberas. Este Avance expresa el deseo de recuperar para el uso público dichos espacios fluviales legalmente establecidos. En el caso que nos ocupa, solo se trata de una conexión entre la calle Zubibarri y los propios jardines y se piensa en las condiciones de uso, horario, etc. convenidas entre la administración y la propiedad, con una actuación de intervención de mínimos en cuanto al paseo y en armonía con la importancia y belleza de los jardines de Lazarraga.

3. CONCLUSIÓN.

Desestimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 02
REGISTRO ENTRADA Nº : 3249
FECHA : 03/11/2020
SOLICITANTE : OLATZ MERCADER ECHAVE (JUNTA CONCERTACIÓN I-34-1 KURTZEKUA)
AMBITO : A.I.U. 34 "KURTZEKUA".

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de título privado.

Tras expresar el recorrido del desarrollo del planeamiento pormenorizado (Plan Especial Convenio de Concertación, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación con inscripción registral y aprovechamientos patrimonializados (incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Oñati), tramitado y aprobado hasta la actualidad, observan un error o contradicción entre la parte gráfica y escrita del ámbito A.U.I.34 "Kurtzekua" en la que no coincide la delimitación de dicho ámbito en la que cifran en 6.500 m² inferior, una superficie que pasaría a ser suelo no urbanizable, lo que provocaría una situación de compleja resolución dado los antecedentes urbanísticos señalados.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S.y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En cuanto al ámbito concreto señalado en la sugerencia, efectivamente el criterio general que propone el Avance para con el ámbito A.I.U.34 "Kurtzekua" de las NN.SS. de 2006, es el de mantener las previsiones vigentes de acuerdo a todo el planeamiento ordenado, tramitado, aprobado y publicado hasta la actualidad, es decir, la consolidación del mismo.

El error detectado por la sugerencia, se tendrá en cuenta y lógicamente, se corregirá y adecuará en la ficha urbanística correspondiente al A.I.U. "Kurtzekua" en el documento normativo del Plan General.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 03
REGISTRO ENTRADA Nº : 3251
FECHA : 04/11/2020
SOLICITANTE : MIKEL IÑURRITEGUI ALTUNA (ITALEIBA S.L.)
AMBITO : A.I.U. 25 "IGARTUA".

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Se solicita que se mantenga la clasificación del suelo como urbano no consolidado, remitiéndose al PERI del A.I.U 25 "Igartua" (Aprobación Definitiva 16/04/2007), PAU (Aprobación definitiva 19/09/2008) y sentencia del T.S.J.P.V. en sentencia de 25/03/2009 por impugnación a la aprobación definitiva del PERI y que también se le asigne la edificabilidad que se preveía en el documento de Adaptación de Ordenación Estructural de las NN.SS. de Oñati, en el A.I.U. 25 Área de Igartua, por el que pasaba de 0,2378 m²/m² a 0,4 m²/m², es decir de 3.520 m² (t) a 5.920 m² (t), documento que no superó la fase de Avance, tras su exposición pública el 12 de marzo de 2010.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. Referente a la sugerencia y concretamente a la clasificación de suelo, en primer lugar se señala que tanto el Plan Especial como el PAU del A.U 1.25 del Área Igartua, se aprobaron definitivamente estando vigente la Ley 2/2006 y por ello "el suelo propiedad de los suscribientes era categorizado como urbano no consolidado de conformidad con el artículo 11 del mencionado cuerpo legal en todos los documentos de planeamiento y gestión urbanística redactados al efecto."

Dicha afirmación no está jurídicamente fundamentada por los siguientes motivos:

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

1.- Los Planes Especiales ni los Programas de Actuación urbanística son los instrumentos urbanísticos adecuados para clasificar el suelo.

2.- En aplicación del artículo 53.1.b) de la Ley 2/2006, de 2 junio, la clasificación del suelo es una **determinación urbanística estructural**, por lo que tiene un rango jerárquico propio del planeamiento general, y en consecuencia la clasificación del suelo se realizó en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados el 4 de abril de 2006 (BOG 29 de junio de 2006).

En consecuencia, la clasificación como suelo urbano no consolidado del A.U 1.25 del área Igartua **se realizó con antelación** a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo (BOPV nº 138 20 de julio de 2006).

En la actualidad, el nuevo Plan General de Oñati, debe de aplicar -para la clasificación del suelo- las determinaciones reguladas en el artículo 11 y 13 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que establecen lo siguiente:

“Artículo 11 Clasificación del suelo urbano

1.- *Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:*

- a) *Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión **suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.***
- b) *Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su **ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.***

Artículo 13 Clasificación del suelo no urbanizable

1.- *La clasificación como suelo no urbanizable se efectuará aplicando los siguientes criterios:*

- a) *Imprudencia de la transformación urbanística de los terrenos.*
- b) *Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.*

2.- *Es impropcedente la transformación urbanística de los terrenos en los siguientes supuestos:*

- a) *Cuando estén sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio, o por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial, o en razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.*
- b) *Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público.*

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

- c) Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.
- d) Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

3.- Son inadecuados para el desarrollo urbano los terrenos en que concurran:

- a) Características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico.
- b) Especiales exigencias de fomento del sector económico primario local, especialmente en aquellos municipios donde existan reconocidas indicaciones geográficas o denominaciones de origen que justifiquen su vinculación al sector primario”.

El ejercicio del “*ius variandi*” corresponde al planificador determinar cuándo y cómo ha de crecer la ciudad, si bien en el ejercicio de dicho margen de decisión, no está exento de control a través de las técnicas admitidas por la jurisprudencia, esto es, del control de los hechos determinantes, de los elementos reglados, y del respeto a los derechos fundamentales y principios constitucionales.

Uno de los límites establecidos por el Tribunal Supremo en Sentencia del 3 de junio de 2016 (*Recurso 224/2015*), es la denominada “*indebida singularización*” del suelo, cuando éste queda excluido del proceso urbanizador con un tratamiento urbanístico perjudicial y discriminatorio respecto de suelos comparables.

Respecto al hecho que en el planeamiento anterior el suelo estaba clasificado como suelo urbano, en este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 13 de marzo de 1999 (*RCA 283/1993*), en cuyo **fundamento de derecho cuarto** se establece lo siguiente:

*“... El recurrente alega que puesto que el terreno estaba antes clasificado como suelo urbano, no puede ya perder esa clasificación, citando en su apoyo varias sentencias de esta Sala de las que no aporta otro dato que su fecha, (28 de diciembre de 1983, 13 de julio de 1978, 30 de diciembre de 1986, 8 de marzo de 1988 y 19 de febrero de 1990, que en modo alguno mantiene esa doctrina. La vinculación del planificador a lo que ha venido en llamarse “fuerza normativa de lo fáctico” **significa que ha de clasificarse necesariamente como suelo urbano el terreno que disponga de los servicios enumerados en el artículo 78 a)TRLR, pero no que no se pueda alterarse esa clasificación si los terrenos habían sido clasificados como suelo urbano pese a no contar con esos servicios”.***

En el mismo sentido, sentencia del Tribunal Supremo de fecha 1 de febrero de 2006 (*Recurso 7464/2002*).

Por todo lo expuesto, y aplicándolo al caso concreto que nos ocupa, técnica y legalmente procede la clasificación del A.I.U 25 “Igartua” como suelo no urbanizable por los siguientes motivos:

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

- 1.- La clasificación del documento de revisión del PGOU de Oñati debe realizarse dando cumplimiento a la Legislación vigente en la actualidad, es decir, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, independientemente de que con anterioridad se clasificase el ámbito como urbano.
- 2.- En cuanto al nivel de urbanización existente no está acreditado que tenga dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como **a la prevista** por la ordenación urbanística” que establece el artículo 11.1.a).
- 3.- El A.I.U.25 “Igartua” limita en sus cuatro orientaciones con suelo no urbanizable, luego ni está integrado ni es integrable en la trama urbana existente de Oñati.
- 4.- En cuanto al nivel de ordenación consolidada, aún careciendo de alguno de los servicios citado en el artículo 11.1.a. no está acreditado que los terrenos *“tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación urbanística que para ellos se proponga* “toda vez que una vez se derribase la actual edificación de la serrería, no existiría ninguna edificación consolidada y menos que ocupase los dos tercios de los espacios exigidos.
- 5.- El modelo establecido en el Avance reclama los suelos de la periferia urbana como de alto valor estratégico agrario para relanzamiento y potenciación de economías circulares en torno al “kilometro cero” y otras alternativas de marcado carácter verde además de reservas para necesidades básicas de generaciones venideras.

En este sentido, la Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, confiere un carácter residual al suelo urbanizable al incluir en él los suelos que no estén clasificados como urbanos o no urbanizables. Por ello, en el artículo 13.3 (*suelo no urbanizable*) se otorga un amplio margen de apreciación o de discrecionalidad del planificador a la hora de decidir el crecimiento urbano, esto es, el cuándo, por dónde y en qué dimensión ha de crecer la ciudad, como consecuencia de la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico. *Sentencia 582/2015 de 22 de diciembre del TSJPV.*

- 6.- Este ámbito NO ha sido excluido del proceso urbanizador con un tratamiento perjudicial y discriminatorio respecto a suelos comparables. La desactivación de suelos clasificados como urbanos que están configurados como auténticas islas rodeadas de suelo no urbanizable, afecta tanto a I.25 “Igartua”, como a I.38 “Santa Ana Komentua”, I.39 “Urrutxuko kirolgunea” y II.8. “Okormandin” de las NN.SS de 2006, por las mismas causas de que no están integrados ni son integrables en la trama urbana de Oñati.

3. CONCLUSIONES.

Desestimar la sugerencia en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 04
REGISTRO ENTRADA Nº : 3252
FECHA : 04/11/2020
SOLICITANTE : MIKEL IÑURRATEGI ALTUNA
AMBITO : A.I.U. 34 "KURTZEKUA".

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de título privado.

Tras expresar el recorrido del desarrollo del planeamiento pormenorizado (Plan Especial Convenio de Concertación, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación con inscripción registral y aprovechamientos patrimonializados (incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Oñati, observan un error o contradicción entre la parte gráfica y escrita del ámbito A.U.I.34 "Kurtzekua" en la que no coincide la delimitación de dicho ámbito en la que cifran en 6.500 m² inferior, una superficie que pasaría a ser suelo no urbanizable, lo que provocaría una situación de compleja resolución dado los antecedentes urbanísticos señalados.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S.y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En cuanto al ámbito concreto señalado en la sugerencia, efectivamente el criterio general que propone el Avance para con el ámbito A.I.U.34 "Kurtzekua" de las NN.SS. de 2006, es el de mantener las previsiones vigentes de acuerdo a todo el planeamiento ordenado, tramitado, aprobado y publicado hasta la actualidad, es decir, la consolidación del mismo.

El error detectado por la sugerencia, se tendrá en cuenta y lógicamente, se corregirá y adecuará en la ficha urbanística correspondiente al A.I.U. "Kurtzekua" en el documento normativo del Plan General.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 05
REGISTRO ENTRADA Nº : 3261
FECHA : 04/11/2020
SOLICITANTE : MARIA ARANTZAZU EGAÑA AZURMENDI.
AMBITO : CASCO HISTÓRICO: KANTONOSTE Nº 4 Y Nº 6.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Solicita, dado el estado precario de los inmuebles citados y la petición de declaración de ruina registrada el 13/02/2020, la reconsideración urbanística de ambos inmuebles, propiciando la sustitución de los mismos y la creación de un nuevo ámbito para dicha Área.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S.y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. El documento de Avance propone para los inmuebles de Kantonoste, tal y como se observa en el plano de calificación global, un uso de sistema general de equipamiento aún por definir o matizar, bien nuevo o ampliación de los existentes, dada su centralidad en la estructura urbana de Oñati y su cercanía a otros servicios y equipamientos públicos, dentro del objetivo general de consolidación de la edificación existente en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente.

La definición precisa sobre esta propuesta del Avance, pertenecerá a la siguiente fase del Plan General, esto es al documento normativo y en su caso a la Revisión, actualización y/o modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Oñati.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 06
REGISTRO ENTRADA Nº : 3281
FECHA : 05/11/2020
SOLICITANTE : LANA Sociedad Cooperativa.
AMBITO : Suelo no urbanizable colindante con I-43 "Santxolopetegi"

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Tras exponer los planes estratégicos de la empresa, a escala global, abierta a nuevos productos y mercados, comunican que han adquirido los colindantes terrenos del caserío Balantzategi con una superficie de 2 Has, con el objeto de incrementar la capacidad productiva al prever un almacén de madera dimensionada para la nueva producción, con el objeto de poder suministrar los productos desde la planta de Oñati, así como acumular madera de proveedores de un entorno de 100 km de radio como máximo. Prevén abordar un análisis técnico de las características de la futura ampliación y poner en disposición del Ayuntamiento en las siguientes fases de la elaboración del Plan General.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afición territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S.y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. El Avance propone para el ámbito industrial de Santxolopetegi, como objetivo general, la consolidación de las instalaciones y edificios existentes de acuerdo a los parámetros de edificabilidad, perfil y ordenación pormenorizada vigentes en las NN.SS. de 2006, dentro de un criterio general de no clasificar ni calificar nuevos suelos industriales, en tanto en cuanto no se colmaten los suelos edificables aún disponibles, en la ordenación vigente de las citadas NN.SS.P. de 2006.

Este planteamiento es válido, en general para los nuevos asentamientos de actividades económicas. También es válido, el no prever nuevos suelos en el nuevo escenario del Plan General para hipotéticas ampliaciones de la industria consolidada y que no plantea necesidades de crecimiento, para no generar expectativas que no se convierten en realidad, añaden valor añadido al terreno propuesto y bien pudieran hipotecar otros usos más necesarios en el futuro. En casos de posteriores necesidades

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

industriales reales, como práctica habitual en el urbanismo, se suele proceder a la modificación puntual del plan general para adecuar este a las necesidades reales de la actividad económica en cuestión, siempre y cuando no afecte básicamente al modelo territorial establecido y tenga en cuenta las afecciones sectoriales del lugar en concreto.

La sugerencia aquí planteada, parece estar en este escenario. Parece lógico pues, atender la solicitud propuesta, y trasladar la misma a la siguiente fase de la redacción del plan general en la cual además de observarse las necesidades edificatorias de la actividad económica existente, la ordenación resultante deberá tener en cuenta entre otros aspectos el artículo 79 de la Ley 2/2006, así como las posibles afecciones a la actual red de caminos públicos, la fase II de la variante de Oñati en su caso, y el análisis del uso y dominio de la edificación del caserío Balantzategi, cuyo mantenimiento ayuda a conservar la historia y el patrimonio arquitectónico de Oñati.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 07
REGISTRO ENTRADA Nº : 3287
FECHA : 06/11/2020
SOLICITANTE : MARCOS SAGASTI MAIZTEGUI.
AMBITO : BEREZAO AUZOA Nº 3.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Manifiesta su desacuerdo total con la ordenación propuesta en el ámbito de Berazao, ya que afecta a su propia vivienda. Apela al valor sentimental de la misma, a la cercanía de las implantaciones industriales para una recalificación de suelo, a la identidad como pueblo de Oñati y el temor que se repitan actuaciones edificatorias como en Ugarkale y San Martin, un tanto alejados del carácter edificatorio en Oñati y también al incierto futuro económico producido por la pandemia de la Covid-19. Propone a modo de alternativa una actuación pública en la vivienda vacía, así como alternativas de crecimiento edificatorio en los suelos libres de San Martin auzoa, entre Errekalde y San Lorenzo, en los prados existente detrás de Fagor o incluso no planificar nada, dejando el escenario urbano tal y como está en la actualidad.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. Con respecto a la sugerencia, el Avance en su necesidad de ordenar el número de viviendas mínimo que le exige la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en cuanto a los criterios establecidos en la Modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio y en coherencia con el modelo territorial adoptado, opta por operaciones de transformación urbana en la línea que también establece el Plan Territorial Parcial de Arrasate-Bergara, con el objeto de recalificar antiguos suelos industriales ya sin actividad y en estado de abandono, que ocupan un lugar ya céntrico, tras el desarrollo urbano de pueblos y ciudades. De esa manera, las operaciones se hacen en suelos urbanos en desuso y

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

parcialmente urbanizados sin necesidad de clasificar nuevos suelos, ahora rurales y de gran valor agrológico y paisajístico como los indicados por la sugerencia.

Además hay que indicar aspectos tales como un criterio general del Avance como es la recuperación de las márgenes de ribera, que en el artículo 6 de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) establece que “lar márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) “A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente...”

y que afecta a la edificación mencionada del número 3 de Berezaio Auzoa. Todo ello en un propósito de recuperación fluvial y descongestión de su propio espacio, ordenación de la edificabilidad prevista en el propio plan general, creación de dotaciones públicas y actividades privadas, saneamiento integral del barrio, regeneración y reforma interior, resolución de movilidad y estética en el conjunto, mejorando el medio ambiente a través de un anillo verde y otros fines análogos de interés público.

Además, en cualquier caso, la Disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece y garantiza el derecho de realojo en el propio área que se ordena a los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, cuestión ésta que debe resolverse en el planeamiento de desarrollo.

3. CONCLUSIÓN.

Desestimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 08
REGISTRO ENTRADA Nº : 3294
FECHA : 09/11/2020
SOLICITANTE : MARI CARMEN AYASTUY ELORZA.
AMBITO : A.I.U. 34 "KURTZEKUA"

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Tras una extensa motivación de los antecedentes urbanístico, detectan en el Avance un error material en la delimitación del ámbito con respecto a la prevista a las NN.SS.P. de 2006 y su posterior planeamiento de desarrollo, solicitando su corrección en la documentación gráfica.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En cuanto al ámbito concreto señalado en la sugerencia, efectivamente el criterio general que propone el Avance para con el ámbito A.I.U.34 "Kurtzekua" de las NN.SS. de 2006, es el de mantener las previsiones vigentes de acuerdo a todo el planeamiento ordenado, tramitado, aprobado y publicado hasta la actualidad, es decir, la consolidación del mismo.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 09
REGISTRO ENTRADA Nº : 3297
FECHA : 09/11/2020
SOLICITANTE : JOANA BARRENA INZA.
AMBITO : A.I.U. 34 "KURTZEKUA"

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Tras expresar el recorrido del desarrollo del planeamiento pormenorizado (Plan Especial Convenio de Concertación, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación con inscripción registral y aprovechamientos patrimonializados (incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Oñati, observan un error o contradicción entre la parte gráfica y escrita del ámbito A.U.I.34 "Kurtzekua" en la que no coincide la delimitación de dicho ámbito en la que cifran en 6.500 m² inferior, una superficie que pasaría a ser suelo no urbanizable, lo que provocaría una situación de compleja resolución dado los antecedentes urbanísticos señalados.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En cuanto al ámbito concreto señalado en la sugerencia, efectivamente el criterio general que propone el Avance para con el ámbito A.I.U.34 "Kurtzekua" de las NN.SS. de 2006, es el de mantener las previsiones vigentes de acuerdo a todo el planeamiento ordenado, tramitado, aprobado y publicado hasta la actualidad, es decir, la consolidación del mismo.

El error detectado por la sugerencia, se tendrá en cuenta y lógicamente, se corregirá y adecuará en la ficha urbanística correspondiente al A.I.U. "Kurtzekua" en el documento normativo del Plan General.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 10
REGISTRO ENTRADA Nº : 3300
FECHA : 09/11/2020
SOLICITANTE : JOSÉ LUÍS IRIZAR ECHEVERRIA.
AMBITO : MARTZELINO ZELAIA Nº 7.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Atendiendo a los criterios del Avance sobre la recuperación de las márgenes de la ribera del río, en este caso el río Olaran, en la creación de un parque fluvial desde Cegasa a Olapoto y Berazao, propone, desde un estado actual de parcela privada de 1.853 m² y una edificación de 130 m² de ocupación en planta y 390 m² (t) en perfil de PB+2, una actuación de dotación con un incremento de edificabilidad hasta 2.550 m²(t) en perfil de ES+B+4, con una ocupación en planta de la edificación en torno a 510 m²(s), realizando las cesiones establecidas en los articulados correspondientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, cediendo 704 m² de suelo para paseo y parque fluvial, además de proponer el no cómputo de edificabilidad para terrazas y balcones, entre otros aspectos.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. El nivel de la sugerencia planteada corresponde a la siguiente fase. En este Avance se ha definido en la definición general del Modelo Territorial propuesto el momento y la oportunidad de recuperación de las márgenes de los ríos especialmente a su paso por la trama urbana de Oñati, tanto en suelos urbanos consolidados en clave de mejoras, en suelos urbanos de transformación en clave de cesiones (Cegasa, Berazao) y en suelos privados en clave de acuerdos, convenios (como los jardines de Lazarraga). Todo ello, en cumplimiento del artículo 6 de la Ley de Aguas que establece que

“(…) Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

- a) *A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente (...)*”.

El objetivo del Avance, es precisamente la recuperación al uso público de ambos márgenes de los ríos que atraviesan el suelo urbano.

La consecución de dicho fin, se podrá obtener según lo establecido en la Ley 2/2006 por los Sistemas de concertación, cooperación, incluso expropiación (artículos 160 y siguientes de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo) y corresponderá esta decisión al propio Ayuntamiento de Oñati.

En cuanto al tipo de actuación, llegado el caso, y si se optase por una cesión de terrenos a cuenta de una edificabilidad concreta, parece efectivamente pertenecer a una actuación de dotación (art. 127 de la Ley 2/2006) por incremento de la edificabilidad urbanística.

Dicha edificabilidad sería en su caso y si procediese, establecida en función del eficaz reparto de beneficios y cargas y no tanto desde los perfiles y/o edificabilidades de Martzelino Zelaia (suelo urbano consolidado) y San Martín (suelo urbanizable) y siempre respetando las distancias a caminos públicos ríos y arroyos y predios colindantes.

La sugerencia planteada y resuelta a modo de ficha urbanística, con análisis comparativo del cumplimiento de parámetros urbanísticos, se considera orientativa y a título informativo sobre el máximo de edificabilidad establecido en la Ley 2/2006 para los suelos urbanos no consolidados: $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s}) \leq \text{edificabilidad física} \leq 2,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$. La sugerencia, en definitiva, establece el máximo de edificabilidad ($2,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$). aportar una viabilidad económica que justifique la misma.

El resto de aspectos que menciona la sugerencia, aún compartiendo varios de ellos, corresponden a la siguiente fase del procedimiento, esto es al documento técnico que se someterá a Aprobación Inicial.

En definitiva, será el documento en su fase normativa quién establecerá el sistema de actuación y en función del tipo de actuación, la edificabilidad que asigne al nuevo área.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 11
REGISTRO ENTRADA Nº : 3316
FECHA : 10/11/2020
SOLICITANTE : AINHOA VILLAR INZA.
AMBITO : BEREZAO AUZOA 1,2,3.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Aunque manifiestan su acuerdo total con la necesidad de renovación y mejora del ámbito de Berazao, muestran su preocupación en lo que afecta a sus propias viviendas. Apelan al valor sentimental de las mismas, y solicitan una revisión de la propuesta presentada en las que parecen proponer la consolidación de sus viviendas.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En ese sentido, el Avance en su necesidad de ordenar el número de viviendas mínimo que le exige la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en cuanto a los criterios establecidos en la Modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio y en coherencia con el modelo territorial adoptado, opta por operaciones de transformación urbana en la línea que también establece el Plan Territorial Parcial de Arrasate-Bergara, con el objeto de recalificar antiguos suelos industriales ya sin actividad y en estado de abandono, que ocupan un lugar ya céntrico, tras el desarrollo urbano de pueblos y ciudades. De esa manera, las operaciones se hacen en suelos urbanos en desuso y parcialmente urbanizados sin necesidad de clasificar nuevos suelos, ahora rurales y de gran valor agrológico y paisajístico como los indicados por la sugerencia.

Además hay que indicar aspectos tales como un criterio general del Avance como es la recuperación de los márgenes de ribera, que en el artículo 6 de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) establece que “lar márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

- a) *“A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente...”*

y que afecta a la edificación mencionada del número 3 de Berezaio Auzoa. Todo ello en un propósito de recuperación fluvial y descongestión de su propio espacio, ordenación de la edificabilidad prevista en el propio plan general, creación de dotaciones públicas y actividades privadas, saneamiento integral del barrio, regeneración y reforma interior, resolución de movilidad y estética en el conjunto, mejorando el medio ambiente a través de un anillo verde y otros fines análogos de interés público.

La ordenación definitiva corresponderá al planeamiento de desarrollo, esto es, al Plan Especial que valorará la idoneidad del mantenimiento de dichas edificaciones.

Además, en cualquier caso, la Disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece y garantiza el derecho de realojo en el propio área que se ordena a los ocupantes legales de viviendas que, constituyan su residencia habitual cuestión ésta que debe resolverse en el planeamiento de desarrollo.

3. CONCLUSIÓN.

Desestimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 12
REGISTRO ENTRADA Nº : 3332
FECHA : 11/11/2020
SOLICITANTE : JAVIER MORENO ZULUETA
AMBITO : A.I.U. 34.1 "KURTZEKUA".

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de título privado.

Tras expresar el recorrido del desarrollo del planeamiento pormenorizado (Plan Especial Convenio de Concertación, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación con inscripción registral y aprovechamientos patrimonializados (incluidos los correspondientes al Ayuntamiento de Oñati), tramitado y aprobado hasta la actualidad observan un error o contradicción entre la parte gráfica y escrita del ámbito A.U.I.34 "Kurtzekua" en la que no coincide la delimitación de dicho ámbito en la que cifran en 6.500 m² inferior, una superficie que pasaría a ser suelo no urbanizable, lo que provocaría una situación de compleja resolución dado los antecedentes urbanísticos señalados.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En cuanto al ámbito concreto señalado en la sugerencia, efectivamente el criterio general que propone el Avance para con el ámbito A.I.U.34 "Kurtzekua" de las NN.SS. de 2006, es el de mantener las previsiones vigentes de acuerdo a todo el planeamiento ordenado, tramitado, aprobado y publicado hasta la actualidad, es decir, la consolidación del mismo.

El error detectado por la sugerencia, se tendrá en cuenta y lógicamente, se corregirá y adecuará en la ficha urbanística correspondiente al A.I.U. "Kurtzekua" en el documento normativo del Plan General.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 13
REGISTRO ENTRADA Nº : 3378.
FECHA : 13/11/2020.
SOLICITANTE : JONE GURIDI LARRAÑAGA, IÑAKI GALBILONDO MUGARZA (GRUPO ULMA).
AMBITO : SUELOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado, pero de interés colectivo.

Plantea dos sugerencias. La primera basada en normativas urbanísticas o experiencias de otros municipios, abogando por una versatilidad y flexibilidad, a la hora de definir las calificaciones globales y pormenorizadas de las zonas de actividades económicas y proponiendo 3 tipos o subzonas de suelo industrial así como del régimen de edificación en cada una de ellas.

La segunda se refiere a que el excesivo estándar de aparcamiento en las zonas industriales (1 plaza/100 m² (t) suele suponer, a veces, un desaprovechamiento de un potencial y necesario suelo edificable, no favoreciendo el fomento de la movilidad sostenible ya que casi se produce (1 plaza/empleo), planteando, en función de las necesidades de cada empresa y/o existencia de aparcamientos públicos en la proximidad, posibilitar un ratio mínimo de 0,6 plazas de aparcamiento por persona en hora punta de confluencia.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En ese sentido, la doble sugerencia planteada pertenece más al ámbito o nivel del documento normativo, esto es, de la siguiente fase, que a la propia discusión sobre la propuesta de un Modelo Territorial para la globalidad del municipio, en cuanto a esos criterios y objetivos generales de ordenación que definen el contenido de un Avance.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

No obstante, es pretensión interesante y lógica, la propuesta de flexibilidad, agilidad y rápida respuesta, de las determinaciones y normativas urbanísticas del planeamiento a la actividad económica consolidada por el plan general, planteada en la sugerencia. Cuestión ésta que ya se plantea en el P.T.S. de Actividades Económicas y que ya se recogen en los instrumentos de ordenación de diferentes municipios de la Comunidad Autónoma Vasca.

Referente al estándar de aparcamientos, además de la potenciación de políticas de transporte público, de concienciación de compartir el coche, y otros aspectos que trascienden del meramente urbanístico, en cuanto a la praxis del planeamiento, y que bien pudieran muchas veces corresponder a modelos organizativos de las propias empresas, parece oportuno que el documento definitivo aporte medidas que pudieran facilitar la problemática expresada en la sugerencia.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 14
REGISTRO ENTRADA Nº : 3382
FECHA : 13/11/2020
SOLICITANTE : AINHOA GALDOS OLAZAR (EAJ-PNV)
AMBITO : Participación ciudadana, residencial, red viaria, equipamientos y otras aportaciones.

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de título público e integral.

Participación ciudadana: han echado en falta una sesión abierta al público explicativa del documento, preparación de un espacio físico para exposición de los planos del Avance, prolongar la exposición pública y alimentación debida y permanente de la página web.

Suelo residencial: solicita que se realicen estudios previos y de alternativas de Desarrollo para Cegasa-Berazao para análisis de viabilidad y que se prevea un desarrollo residencial de baja densidad en la zona baja de Lazarraga.

Sistema general viario: Solicita la incorporación de mejoras de la carretera GI-2630, con sucesivas rotondas de acceso a Munazategi, Kanpiazelai y en el acceso principal al casco urbano según diferentes proyectos existentes en disposición del Ayuntamiento.

Sistema General de Equipamiento: solicitan que se mantenga la clasificación de suelo urbano en Urrutxu y cementerio, así como que se estudien alternativas de ubicación para el campo de fútbol: Azkoagain, Urrutxu y entorno del caserío Korriuen, en Urrumán.

Otras aportaciones:

- Desligar el área de actuación de Cegasa del resto del Área A.14. "Arboledako Industria Gunea".
- Mantener la clasificación de suelo urbano en Okomordin, Azkoagain, Santa Ana Komentua y Urrutxuko Kirolgunea, al considerar que son suelos que ya han sido transformados y están o pueden estar integrados dentro de la trama urbana.
- Redelimitar y ampliar el área urbanística I.39 "Urrutxuko kirolgunea" a la zona alta para posibilitar la obtención de suelos necesarios que permitirán interceptar el agua de escorrentía prevista y conducirla a la regata construida.
- Proteger además del paisaje rural, los paisajes de los entornos urbanos, así como el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, mediante ordenanzas o instrumentos similares que eviten actuaciones degradantes en el patrimonio de todos.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por “dibujar un modelo de ordenación” que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. En ese sentido la sugerencia se presenta interesante y constructiva.

Referente a la participación ciudadana queda pendiente una sesión informativa o de “devolución” a la ciudadanía sobre la exposición del Avance. Podría tener cabida de manera gráfica las alternativas planteadas en esta sugerencia, aunque ciertos niveles de viabilidad solicitados no corresponden a la fase del Avance. El equipo redactor está a disposición de lo que el Ayuntamiento de Oñati estime oportuno en este aspecto.

En cuanto al suelo residencial, el estudio de alternativas planteado en los talleres de participación ciudadana, se optó por la no clasificación y urbanización de nuevos suelos sino que, al contrario, por la transformación y recalificación de suelos urbanos ya ocupados por actividades económicas en desuso, rechazando la opción de Lazarraga. Esta fase, lógicamente, no prevé la gestión urbanística, pero intuye de manera razonable que el sistema de actuación será en régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador o sistema de concertación que es lo más habitual, cuestión ésta que se define o corresponde a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, regulándose por el artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2006. En caso contrario, el Ayuntamiento dispondría de la posibilidad de modificar el Sistema de Actuación, optando por el Sistema de Cooperación (artículo 173 de la Ley 2/2006) en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria procediendo el Ayuntamiento a la ejecución de las obras de urbanización con cargo a los mismos propietarios.

Con respecto a estudios de alternativas y preliminares en Cegasa y Berazao, con enfoque de capacidad de acogida, de afecciones sectoriales, etc... las propias propuestas dibujadas y el número de viviendas asignado dejan prever el perfil edificatorio e intuir los criterios y objetivos urbanísticos del ámbito estudiado, ya que de eso se trata en un documento de avance que, no olvidemos, se asemeja un poco a la de un anteproyecto en materia de edificación.

Referente a las actuaciones relativas al Sistema General viario GI-2630 y las propuestas municipales de proyectos de rotondas ya existentes y no presentadas en la documentación gráfica del Avance (Muñazategi, Kanpiazelai y el acceso principal) se incorporarán en el documento técnico del PGOU de Oñati, para su aprobación inicial.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

En cuanto a los Sistemas Generales de Equipamientos y con respecto a las clasificaciones de suelo urbano de Urrutxu, Cementerio, Okomardin y Santa Ana komentua, ésta se regula efectivamente por el artículo 11.1 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo. Dicho artículo establece que “procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que **estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación**”.

En este sentido hay que establecer que las áreas citadas junto al A.I.U.25 “Igartua” limitan en sus cuatro orientaciones con suelo no urbanizable, luego ni están integrados ni son integrables en la trama urbana existente de Oñati.

El modelo establecido en el Avance reclama los suelos de la periferia urbana como de alto valor estratégico agrario para relanzamiento y potenciación de economías circulares en torno al “kilometro cero” y otras alternativas de marcado carácter verde además de reservas para necesidades básicas de generaciones venideras.

En cuanto al Sistema General de Equipamiento Deportivo previsto en Azkoagain, parece evidente que su traslado natural sea el previsto en Urrutxu, dada su previsión deportiva en el planeamiento vigente, la titularidad pública de los suelos y la centralidad geográfica con respecto al casco urbano. No obstante no habría mayor problema en valorar la posibilidad de su ubicación en el ámbito de Urrumán.

La efectividad del cambio de ubicación del actual campo de fútbol, liberaría el suelo público de Azkoagain que bien pudiera dedicarse a otras necesidades públicas en forma de equipamientos, dotaciones, Patrimonio Municipal de Suelo (art. 7 del Decreto 123/2012 de 3 de julio) o similares. Incluso en operaciones urbanísticas de carácter terciario para posibles traslados y/o ampliaciones desde otros ámbitos que bien pudieran ayudar a financiar las nuevas instalaciones deportivas en otra ubicación, pero siempre desde la imaginación y como escenario abierto a estudiar y desarrollar en el proceso de elaboración del Plan General.

Por último, es de agradecer las aportaciones realizadas, dado que efectivamente el desarrollo de Cegasa, requerirá la definición de un Actuación Integrada como tipo de actuación (artículo 138 de la Ley 2/2006) cuestión que compete al documento normativo.

La clasificación de los suelos en Urrutxu, Cementerio, Okomardin y Santa Ana Komentua ya ha sido comentado anteriormente y está más en la coherencia con Arantzazu, Araotz y otros barrios de Oñati, que permanecen como espacios transformados pero en suelo no urbanizable produciendo un esquema de clasificación más acorde con el Modelo Territorial que apuesta el Avance.

El apunte de incorporar un suelo en zona alta para interceptación del agua de escorrentía antes de verterla a la regata artificial es un dato de interés. Se estudiará la posibilidad de aumentar la delimitación o de considerar un servicio afectado en el propio suelo no urbanizable

La consideración del paisaje urbano como elemento de protección de ámbitos o conjuntos superiores al patrimonio o espacio ya catalogado, es considerada como determinante en este plan general, que deberá tener su refrendo en el documento normativo, o bien su traslado a ordenanzas reguladoras municipales.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

SUGERENCIA Nº : 15
REGISTRO ENTRADA Nº : 3385
FECHA : 13/11/2020
SOLICITANTE : Sergio Romero AUTLAN EMD, S.L.U.
AMBITO : CEGASA AIU37 "La Arboleda Industriagunea".

1. CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA Y/O ALTERNATIVA.

Sugerencia de carácter privado.

Se estructura en tres niveles de análisis para concluir en las sugerencias y alternativas.

El primer análisis se refiere al documento del Avance en cuanto a sus implicaciones en el ámbito de Cegasa. El segundo análisis trata sobre la función y planes estratégicos de la nueva empresa que adquirió la planta de Oñati, incluyendo los aspectos medio ambientales de la nueva industria. El tercer análisis incide en los obstáculos económicos y logísticos que suponen los retos de ejecución de lo dispuesto en el Avance, imposibles de lograr en tiempo y en presupuesto razonables, en definitiva su inviabilidad.

Por último se plantean como sugerencia, se retome la alternativa B, al mantener la actividad en su ubicación actual, mejorando la imagen y estética de las instalaciones y dotando de mayor y mejor mantenimiento al río Oñati.

2. INFORME TÉCNICO.

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

Para una mejor comprensión de los criterios y objetivos rectores de la definición del modelo territorial se ha entendido necesario realizar la misma, desde el análisis de la realidad del medio físico, sus asentamientos e infraestructuras, disfunciones, necesidades y el margen realista de mejora. Nadie mejor que la administración local para ser conocedora de la realidad territorial, urbanística espacial o geofísica, la afección territorial y establecer los criterios de ordenación en la búsqueda del interés general y el bien común.

Desde la imaginación se ha propuesto un escenario de posibles soluciones del que se ha optado por una de ellas, que además aporta propuestas novedosas y/o emblemáticas que puedan ayudar a consolidar una identidad del propio municipio. Ello ha sido posible, utilizando el dibujo como forma de expresión. De ahí que se ha optado por "dibujar un modelo de ordenación" que aunque tiene un carácter orientativo, ayuda a la comprensión antes citada y que cumple las exigencias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, L.V.S. y U. y del Reglamento de Planeamiento, para esta fase del P.G.O.U. que no se debe olvidar que es el Avance de los Criterios y Objetivos Generales de Ordenación y no el documento definitivo de carácter normativo y vinculante.

2.2. Al respecto del ámbito conocido como Cegasa Las NN.SS.P. de Oñati, aprobadas definitivamente y publicadas el 29/06/2006, en el B.O. de Gipuzkoa, en la normativa urbanística particular del Área Urbanística I.37 "Arboledako Industria Gunea", en las Condiciones de Planeamiento, establece:

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

*(...) Por otra parte, y en relación con el actual asentamiento industrial localizado en el extremo este del área y ocupada por Energía Portátil, la calificación industrial definida **se prevé para un periodo máximo de 10 años** contados desde la aprobación definitiva de este planeamiento general. Pasado este periodo, el suelo se calificará como Sistema General de Equipamiento Comarcal y se incluirá en el Área Urbanística 36¹ "Ibarra"(...)*

Es decir que las NN.SS.P. de Oñati otorgaban una vigencia de la calificación industrial hasta el año 2016, año en el que se descalificaba de facto para pasar a ser un suelo con calificación de Sistema General. El documento de inclusión en el Área 36¹ Ibarra, para la delimitación de las nuevas áreas I.37 y I.36¹ no llegó a hacerse. Decir que los terrenos ocupados como Energía Portátil, corresponde a los terrenos de Cegasa, hoy propiedad de AUTLAND EMD S.L.U.

Ya anteriormente, el Plan Territorial Parcial de Mondragón-Bergara (Alto Deba), Decreto 87/2005, de 12 de abril de aprobación definitiva, establecía como modelo territorial, en cuanto a criterios para los asentamientos de actividades económicas, entre otros.

*"(...) Se debe proceder a actuaciones puntuales de recualificación urbana de carácter industrial así como de transformación de usos **reconvirtiendo la ocupación industrial en residencial**. Lógicamente estas superficies se deberán de generar en áreas de nuevo desarrollo (...)"*

En el apartado de Intervenciones Urbanas y Urbanizables, en operaciones de renovación urbana, establece el propio P.T.P. de Mondragón-Bergara, lo siguiente:

*"(...) Se propone como intervenciones de renovación urbana (**sustitución de los asentamientos industriales obsoletos**) para la recuperación y colmatación de los centros urbanos las siguientes intervenciones relacionando las intervenciones de mayor "peso" en relación al núcleo urbano en el que se sitúan. (...)"*

citando 9 ámbitos: 3 en Arrasate y 1 en Antzuola, Bergara, Elgeta, Aretxabaleta, Oñati y Eskoriatza.

Concretamente en Oñati, cita a CEGASA teniendo como objetivo su transformación en Terciario.

En ese sentido, el Avance de Plan General de Ordenación Urbana de Oñati, no hace sino recoger los criterios ya establecidos tanto en el planeamiento territorial a escala comarcal o de Área Funcional, como del planeamiento municipal que se revisa y se adapta a la Ley 2/2006 de 30 de junio, 15 años más tarde de la redacción y aprobación de los mismos.

El hecho de la adquisición de la planta de Cegasa en Oñati, en 2020, por parte de un nuevo grupo empresarial no resta valor a los criterios y objetivos que desde casi dos décadas, está previsto en el planeamiento urbanístico y territorial aprobado. La necesidad de ampliación de suelos industriales en Oñati para reubicación, en su caso, de las instalaciones ahora de AITLAND EMD s.l.u., podría estar justificada como una variante de la alternativa C, en línea con necesidades concretas de actividades económicas en nuevos suelos dispuestos para ellos por el nuevo planeamiento.

3. CONCLUSIÓN.

Desestimar la alegación en los términos expuestos en el informe.

INFORME TÉCNICO A LAS SUGERENCIAS.

6. RESUMEN FINAL DE CONCLUSIONES.

SOLICITANTE	NÚMERO REGISTRO ENTRADA	FECHA	CONCLUSION
1. Juan Ignacio Gordo Mendizabal	3213	30/10/2020	D
2. Olatz Mercarder Echave (Junta Concertación A.I.U.34. "Kurtzekua")	3249	03/11/2020	E
3. Mikel Iñurrategi Altuna (Italeiba s.l.)	3251	04/11/2020	D
4. Mikel Iñurrategi Altuna (Promociones Kurtzekua s.l.)	3252	04/11/2020	E
5. María Arantzazu Egaña Azurmendi (María Luisa Azurmendi Larrea)	3261	04/11/2020	E
6. Miren Mirari Cilaurren Lascurain (Lana S. Coop.)	3281	05/11/2020	E
7. Marcos Sagasti Maiztegi. Berezao 3	3287	06/11/2020	D
8. M. Carmen y J. Antonio Ayastuy Elorza (Comunidad Hereditaria Pedro Ayastuy Aguirre)	3294	09/11/2020	E
9. Hipólito Zubia Ortueta Juana Barrena Inza	3297	09/11/2020	E
10. José Luis Irizar Etxebarria Sebastián Irizar Etxebarria	3300	09/11/2020	E
11. Berezao Auzoa 1,2,3ko jabekideak Ainhoa Villar Inza	3316	10/11/2020	D
12. Javier Moreno Zulueta Pedro José Moreno Zulueta	3332	11/11/2020	E
13. Iñaki Gabilondo Mugarza (Grupo Ulma)	3378	13/11/2020	E
14. Ainhoa Galdós Olazar (EAJ-PNV)	3382	13/11/2020	E
15. Sergio Romero (Autlan EMD, SLU)	3385	13/11/2020	D

E: ESTIMAR: 2, 4, 5,6, 8, 9, 10, 12, 13, 14

TOTAL: 10 estimadas.

D: DESESTIMAR: 1, 3, 7, 11,15

TOTAL: 5 desestimadas.

Los informes de las administraciones quedarán recogidos en el documento y serán objeto de debate en su toma de consideración con respecto al Modelo Territorial expuesto en el Avance.

Pasaia, diciembre 2020
El equipo redactor.

Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak s.l.p.

Nekane Azarola Martínez
ARAUDI s.l.p.