

5.- ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1.- ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACION DEL MEDIO RURAL

La vigente Ley del Suelo en un intento de coordinar de forma unitaria todas las iniciativas de control e intervención sobre el medio físico establece mecanismos administrativos y legales de ordenación en ámbitos que superan en principio lo meramente urbanístico, adentrándose de hecho, entre otros posibles campos, en la ordenación rural y por tanto en la planificación de factores que han de incidir de forma decisiva en la producción agropecuaria y forestal. En concreto, la Ley establece -artículo 72, apartado 3.4- entre los objetivos de los Planes Generales -y por tanto de las Normas Subsidiarias en este caso- para el Suelo No Urbanizable:

"En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario".

Estas medidas de protección se concretan en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo y en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, especificándose que abarcarán la de los espacios de valor agrícola, ganadera y forestal. Es cierto, sin embargo, que este intento es poco más que una declaración de intenciones, y que la instrumentación legal que establece, es ambigua e imprecisa en cuanto trasciende el ámbito estrictamente urbanístico, fijando de forma generalizada la utilización de una figura de planificación tan poco definida como el Plan Especial.

Esta situación se agrava al darse de hecho una absoluta desconexión en los objetivos de intervención de los distintos organismos de la Administración, la cual hace inviable cualquier intento de intervención globalizadora sobre el medio físico, en la línea prefijada por la Ley que nos ocupa.

Por otra parte, refiriéndonos a los problemas concretos que debe afrontar una ordenación de este tipo en el País Vasco, se debe señalar que el proceso de industrialización y urbanización masivas que el mismo ha sufrido, han llevado a una crisis profunda de los modelos tradicionales de utilización del territorio y a la progresiva obsolescencia de la producción agropecuaria, en la forma en que ésta tenía lugar.

La consecuencia directa de ello, es el abandono masivo del caserío, -unidad básica del modelo tradicional de producción agraria y de utilización del territorio- y como consecuencia derivada, la ocupación por el pino de amplias áreas destinadas anteriormente al cultivo y a pastizales, y una lenta pero progresiva y desordenada "urbanización" del territorio a través, fundamentalmente, de la construcción indiscriminada de viviendas de primera o segunda residencia, desligadas por completo de la producción agraria y con sus secuelas de contaminación y deterioro irreversible del medio natural.

Con ello, se ha producido y se sigue produciendo, por una parte, un deterioro importante de la imagen física del territorio y su riqueza paisajística, pero también y ello es más grave, la

destrucción de una riqueza potencial -agrícola, ganadera y forestal- que adecuadamente utilizada supondría una importante fuente de recursos, y posiblemente a medio y largo plazo, si la situación no se ataja adecuadamente, un cambio ecológico irreversible, y sin duda profundamente negativo.

A estos fenómenos, se une asimismo un nuevo tipo de demanda sobre el medio rural, paralelo a su progresiva urbanización, y propia asimismo de las sociedades urbanas, como es la necesidad de áreas extensas destinadas al ocio y expansión, demanda que el medio urbano creado en nuestras sociedades es incapaz de satisfacer. El primero de los problemas señalados, a pesar de las intenciones plasmadas en la Ley del Suelo, escapa hoy por hoy a las posibilidades de intervención de un instrumento urbanístico, ya que para afrontarlo sería necesario replantearse de forma integral la producción agrícola y ganadera y en general los criterios de utilización del medio rural a través de una profunda reestructuración a medio y largo plazo de los sectores productivos implicados, desde ámbitos territoriales superiores al municipio y con la participación de organismos de la administración muy diversos.

En efecto, difícilmente se podrán abordar desde un documento como el que nos ocupa, medidas de concentración parcelaria, o de racionalización a medio plazo de la producción forestal, sin duda de urgente necesidad en nuestros casos, pero que quedan fuera del ámbito de intervención de los organismos implicados en su aprobación y que requieren estudios detallados en ámbitos diferentes de los que habitualmente intervienen en su redacción.

5.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION. DIVISION EN ZONAS

El presente documento mantiene las determinaciones y objetivos ya establecidos por las normas en revisión y corrobora el objetivo prioritario perseguido respecto al suelo rural, y consistente en la protección de este medio y su vinculación a usos agropecuarios o forestales, evitando la invasión indiscriminada por usos urbanos que ha venido produciéndose recientemente, y ejerciendo asimismo esta protección por medio de un control riguroso de las edificaciones asentadas sobre este tipo de suelo.

Para ello se procedió en primer lugar a la redacción del estudio del medio rural, elaborado como trabajo monográfico por Aranzadi, que contiene como conclusión una división del término municipal en zonas naturales y unas recomendaciones para el control de los usos en cada zona.

Como criterio general se preserva en primer lugar las zonas altas con utilización predominantemente forestal, permitiendo únicamente la construcción de refugios o instalaciones ligadas a la actividad productiva. Se protegen de forma especial las zonas de acuíferos, las cabeceras de cuenca o las zonas de pastoreo. Además de todas estas zonas que por diversos motivos tienen una especial protección, se define una amplia zona de reserva agropecuaria en la que se posibilita la construcción de vivienda ligada al medio rural, por medio de una normativa que trata de dar respuesta a las diferentes situaciones:

- EXPLOTACIONES EXISTENTES

Se persigue el objetivo de mantenimiento del caserío existente, dando respuesta por otra parte a sus necesidades de expansión. Se permiten por tanto las obras de consolidación o mejora de los edificios instalados en el medio rural, permitiendo la subdivisión interna de los mismos hasta albergar un máximo de dos viviendas. La tipología edificatoria permite prácticamente en todos los casos esta subdivisión, ya que la volumetría del caserío tradicional es muy superior a la vivienda actual.

- NUEVAS EDIFICACIONES

Se permite la implantación de nuevas edificaciones de uso residencial, ligadas en principio a nuevas explotaciones. Se exige para ello la vinculación o la construcción de una parcela mínima de 50.000 m². Esta parcela no necesita ser unitaria, requiriendo una parcela mínima receptora de la edificación de 10.000 m².

Las parcelas complementarias a la receptora, hasta totalizar la parcela mínima permitida, deberán estar dentro del área de reserva agropecuaria y en el mismo entorno geográfico, por lo que se establece una distancia máxima entre ellas de 800 metros.

Como protección del casco urbano se mantiene la delimitación de una zona, en la que se prohíbe la nueva construcción, consolidando solamente las edificaciones existentes como en la zona agropecuaria. Con esta delimitación se pretende preservar aquellas zonas próximas al casco urbano que tienen gran impacto visual sobre el mismo, o que están ligadas a áreas de parque o expansión, y cuya proximidad a las dotaciones de la zona urbana y sus características favorables de accesibilidad y paisajísticas las hacen especialmente atractivas como base de asentamientos unifamiliares. Se incluyen entre estas zonas, las laderas que sirven de asentamiento a la Torre Zumeltzegi, las laderas al oeste de la variante (Altamira, San Juan y Belatxara) y la zona de praderas situada sobre el parque de San Martín, hasta los caseríos Murguzur, Maiztegi y Murgialdai.

Con este planteamiento normativo, que garantiza la protección de amplias zonas del término municipal y que matiza y restringe también las posibilidades de edificación en el valle (área de interés agropecuario), se establece una definición de núcleo de población no excesivamente riguroso, de manera que sea posible la consolidación y ampliación de los núcleos rurales existentes en las condiciones mencionadas.

5.2.1.- Zona de Reserva Forestal

Se han delimitado tres zonas con esta calificación y uso:

- CUMBRES DE LA SIERRA DE SATUI

Esta zona está formada por una cadena de cumbres y collados al NE del término municipal, junto con otras estribaciones y ramificaciones de la Sierra. La altitud de esta zona va desde los 950 metros hasta los 700 metros en sentido descendente SE-NW y

manteniéndose paralelo al eje del valle. El relieve es accidentado y se producen diversas elevaciones en la línea divisoria de aguas.

Las cumbres presentan excelentes vistas sobre el valle de Oñati y todo el Sur del municipio, con Aloña y Orkatzategi en primer plano y la sierra de Elgea-Artia al fondo. También se contemplan los municipios circundantes, fundamentalmente Bergara.

- LADERAS DE UMBRÍA DE ALOÑA

Corresponde a las laderas en exposición Norte que bajan desde las estribaciones del monte Aloña hasta el valle de Oñati. Tiene forma de plano inclinado, y en su centro se hunde un poco para formar la regata de Ubao, cuyas aguas provienen mediante una surgencia de las masas calizas que quedan por encima.

El relieve es accidentado oscilando las pendientes entre el 20% y el 45% en la zona comprendida entre los 400 a 800 metros, para pasar a ser abrupto, con pendiente entre el 65% y el 85%, desde los 800 metros hasta el cresterío.

- LADERA DE UMBRÍA DE ORKATZATEGI

Corresponde a laderas de fuerte pendiente, en la cara Norte de Orkatzategi. Bajan desde la zona de cumbres, con pendientes abruptas que oscilan entre el 60% y el 85%. La roca caliza destaca como elemento de paisaje sobresaliente en estas dos últimas zonas.

En esta categoría del suelo No Urbanizable la vegetación está formada por la alternancia de pastizales, plantaciones de pino laricio, matorrales y restos de hayedos y alerces. Estas tres especies dan variedad a las laderas desde un punto de vista cromático por las distintas tonalidades que adquieren a lo largo del año.

La presencia de construcciones o caseríos en esta zona es muy escasa, encontrándose algunos en las faldas de la Sierra de Satui. Se trata de una zona de excepcional calidad paisajística, sobre todo en las zonas altas de la Sierra de Aloña. Se pretende el mantenimiento de sus condiciones paisajísticas, prohibiéndose expresamente la instalación de granjas, chabolas, refugios, etc., y evitando absolutamente los vertidos en la zona de la Sierra de Aloña y Orkatzategi por constituir terrenos que albergan acuíferos. En cuanto a las plantaciones se evitará la repoblación en fajas siguiendo la línea de máxima pendiente, evitándose el corte a matarrasa.

Existe el problema de erosión y degradación del suelo, provocado fundamentalmente por la apertura de pistas forestales. En este sentido se propone una red básica de pistas rurales. La apertura de los ramales de servicio necesarios será objeto de licencia municipal, y deberá vigilarse que las pendientes sean inferiores al 10% en pistas permanentes y que por su construcción puedan convertirse en cauces de agua, evitándose de esta forma el problema de la erosión.

5.2.2.- Montes de Utilidad Pública

Esta zona comprende asimismo los Montes de Aloña, Araoz-Txirikillaleku y Artia, incluidos en el catálogo de montes de utilidad pública con los números 2.059-1, 2.059-2 y 2.059-3, con una superficie de 682,64, 164,85 y 716,97 hectáreas respectivamente.

5.2.3.- Zona de Reserva Agropecuaria

Abarca el fondo de la cuenca del río Oñati, y es la zona que sirve de asentamiento al núcleo urbano. Tiene forma de cuenca, ensanchándose en el centro y estrechándose en sus extremos. El relieve es suave, ondulado y relativamente uniforme. La vegetación está compuesta de praderas en su parte central, y plantaciones de pino en todo su perímetro. El río Oñati transcurre por su centro en dirección SE-NW y va incrementando su caudal a medida que se le incorporan distintas regatas, siendo la principal y más caudalosa la que viene de Arantzazu.

Está rodeada al Norte por las estribaciones y cumbres de la Sierra de Satui, al Sur por las laderas y crestas del monte de Aloña y al Este por los montes de Bakue y Korta-Barri que cierran el valle.

Esta zona es la que tradicionalmente alberga la mayor parte de los caseríos y barrios rurales, ya que han existido siempre las explotaciones agrícolas y ganaderas. En las zonas más altas, alejadas del fondo del valle se da la explotación forestal en base a grandes plantaciones de coníferas, de corte rápido, con una vida media de unos 25 años.

Se pretende en las Normas Subsidiarias, el mantenimiento de la explotación agrícola, forestal y ganadera de este suelo, permitiendo únicamente las construcciones residenciales vinculadas a este tipo de uso, y el mantenimiento de las construcciones existentes, sobre todo en los caseríos tradicionales. Se prohíben expresamente los usos de tipo urbano no vinculados al uso rural.

Podrán ubicarse en esta zona las granjas intensivas, ya que no es una zona de acuíferos importantes, y siempre que se garantice la depuración correcta de los vertidos y olores, y éstos se hagan agua abajo del núcleo urbano de Oñati.

5.2.4.- Zona de Pastoreo. Praderas de Montaña

Corresponde esta calificación a dos zonas:

- LADERAS EN SOLANA DE ALOÑA:

La forman la cara Sur de Aloña, desde la línea de cumbres que forman el comienzo de la Sierra de Aloña Aitzgorri, hasta la cota 800, incluyendo el enclave de Arantzazu. El relieve es movido, presentando desde zonas de poca pendiente, hasta cumbres rocosas, pasando por hondonadas de origen kárstico o zonas de fuerte pendiente. Forma una de

las entradas naturales hacia la Parzonería de Altzania, también zona de pastoreo ancestral y con grandes valores paisajísticos.

- SUR DEL MONTE ORKATZATEGI:

Abarca la ladera Sur de este monte, entre su cumbre en la cota 800 y el asentamiento del barrio de Araotz.

Estas dos zonas son lugares de pastoreo estival desde hace siglos, lo que ha condicionado su estado actual. La vegetación está formada por pastizales naturales, invadido en muchas zonas por manchas de matorral, existiendo en zonas marginales de mucha pendiente repoblaciones con coníferas o restos de hayedos trasmochos.

La actual distribución de la vegetación hace que quede recortada la zona de pastoreo, haciéndola resaltar. Al estar estructurada la vegetación a nivel de suelo, sus cambios estacionales de color se transcriben al mismo monte, donde además destacan las zonas de lapiaz con el blanco-grisáceo de la caliza cuarteada. También son de gran importancia las dolinas o depresiones que se forman sobre el terreno y que crean zonas de formas características y de gran originalidad.

El asiento humano se limita a la aparición de bordas de pastores donde viven durante el verano, o la aparición reciente de refugios o bordas de recreo. Son de gran interés las majadas de pastores, donde reúnen el rebaño, por la personalidad propia que tienen y el carácter rústico de su construcción o elementos arquitectónicos.

Es importante la consideración de zona acuífera, como toda la zona Sur del municipio en la cuenca del río Arantzazu. En esta zona no existen cursos de agua externos, ya que la caliza permite las infiltraciones del agua que recibe, no existiendo por ello cursos de agua superficiales o excisiones importantes de regatas. Se pretende el mantenimiento de las características paisajísticas y de uso de toda la zona, con la prohibición absoluta de construcciones residenciales, excepción hecha de las bordas de pastores, evitando en la medida de lo posible la proliferación de refugios o bordas particulares que no estén ligadas al uso de pastoreo.

Su consideración de terrenos acuíferos obliga a un especial control de los vertidos, incluso en el caso de las bordas, que deberán contar con la correspondiente fosa séptica que garantice una cierta depuración de los residuos antes del vertido. Si bien se consolida la granja existente en Arantzazu, se prohíbe expresamente la construcción de nuevas instalaciones de granjas intensivas en todas las zonas que forman la cuenca del río Arantzazu. En este sentido es indispensable el control de los vertidos de las instalaciones existentes, con la construcción de las instalaciones de depuración adecuadas.

En cuanto a la pista existente, convendría una consolidación y mejora de la misma, dentro de un plan de construcción de una red de pistas de montaña básicas, a realizar por el Servicio Forestal y de Conservación de la Naturaleza (SECOFONA), con un control pasivo del acceso a fin de que no pueda utilizarse como sistema de penetración particular por vehículos rodados, garantizando su uso exclusivo para usos forestales o ganaderos.

5.2.5.- Zona Agropecuaria de Protección Forestal

Corresponde esta calificación a dos zonas:

- VALLE DE CABECERA DE ARAOZ

Este valle está comprendido por la cuenca de recepción de aguas del vértice entre la Sierra de Zارايا y la de Elgea-Artia. Por el otro lado el valle lo cierran las crestas de Orkatzategi y Madinamendi. El valle es abierto, con forma de U en corte transversal y con forma ovalada en proyección horizontal. Una característica destacada es que sólo tiene un estrecho paso de entrada a todo el valle, situado en Jaturabe, lo que ha motivado un cierto aislamiento del resto del término y a la vez ha evitado el deterioro de su calidad paisajística primitiva.

El relieve es accidentado, más suave en el fondo del valle. La vegetación crea por su estructura y color una agradable vista del valle, sucediendo a las praderas del fondo del valle los pinares de media ladera y a éstos los hayedos en las cumbres, todo ello salpicado con manchas de robles, castaños, sauces y cerezos, que en primavera y otoño sobre todo forman el entorno más agradable del término municipal. Quizás aumentaría aún más su calidad evitándose las masas monoespecíficas y mezclando distintas especies de coníferas y frondosas.

La población humana del valle, poco numerosa, se asienta en cuatro núcleos: Araotz, Araotz-Urruti, Zubia y Madina, todos ellos formados por casas y caseríos bien integrados en su entorno. Numerosas regatas y cursos de agua menores surcan el valle, sobre todo en la zona alta acabando todos por concentrarse en Araotz y desembocar su caudal en el río Arantzazu.

- FLANCO DE LA SIERRA ELGEA-ARTÍA

Se sitúa sobre la cara Norte de la Sierra Elgea-Artía con forma de triángulo rectángulo cuyos dos catetos perpendiculares lo forman la Sierra de Elgea-Artía y el cordal de San Juan Artia Madinamendi. La hipotenusa la constituye el cauce del río Arantzazu. Es una superficie de recogida de aguas de la sierra en la cual la roca aflorante tiene una gran influencia sobre el relieve presentándose desde pendientes moderadas hasta abruptas. La vegetación es fundamentalmente hayedos en las zonas altas y pinares alternándose con pastizales en las bajas, junto al río Arantzazu.

En toda la zona, por tratarse de una cabecera, interesa la estabilidad del suelo forestal, consiguiéndose, por medio de entresacas, cortas aclaratorias y finales, la regeneración natural de la masa sin necesidad de hacer un apeo total de ésta, y diferenciándose así de la zona agropecuaria - forestal siempre que posee explotaciones de corta duración.

Se propone en esta zona el mantenimiento de sus condiciones actuales, poniendo un énfasis especial en las necesidades paisajísticas de las nuevas construcciones en cuanto a volumen, materiales, etc. Interesa en esta zona, por su consideración de acuífera, como el resto de las

que componen la unidad sur del municipio, el control estricto de los vertidos, por lo que todas las construcciones deberán contar con la fosa séptica que garantice un cierto grado de depuración de los residuos. Se prohíbe en este sentido la instalación de granjas intensivas.

5.2.6.- Zona Forestal de Protección Especial

Corresponde al límite de las provincias de Alava y Gipuzkoa y consiste en una sucesión de cumbres y collados al Sur del término municipal. Las cotas van desde la 700 a la 1.200 en las cumbres con un vértice accidentado y con pendientes de moderadas a fuertes.

La vegetación está compuesta por pastizales y hayedos ocupando la línea de cumbres. Los hayedos no tienen casi actuaciones humanas aparentes, aunque muchos se encuentren trasmochos, dando una apreciada sucesión de cambios de estación en su colorido.

La principal característica que posee es el dominio visual del entorno extendiéndose hacia el Sur la llanada Alavesa, y hacia el Norte, Este y Oeste, los montes que delimitan la depresión vasca. La diferencia entre los dos grupos es muy acentuada, encontrándose en la vertiente alavesa elementos mediterráneos no presentes en la vertiente Atlántica.

La unidad presenta un alto valor paisajístico, unido a una fragilidad intrínseca muy grande. El alto valor se corresponde con las vistas que posee, que lo convierten en un lugar excepcional dentro del término municipal. La fragilidad responde a lo visible que resulta la unidad, de forma que una actuación importante desde un punto de vista de cambio estructural, tala de hayedos, carreteras o introducción de elementos que ocupan la línea de cumbres, tendido de alta tensión, emisoras de radio o televisión, podrían destruir su valor y serían visibles de un gran radio de acción. En este sentido, y caso de considerarse necesaria la ubicación de cualquier tipo de instalación o infraestructura, previamente a su construcción será indispensable la realización del estudio pormenorizado del impacto ambiental que podría causar su construcción, contemplando igualmente la disposición de las medidas correctoras necesarias que aseguren su adecuada integración en el entorno.

Asimismo, se propone su mantenimiento a ultranza con la prohibición absoluta de construcciones, tanto las residenciales como de explotación. Se deberá tratar del mantenimiento de los hayedos existentes, procurando una explotación racional de los mismos, evitando los cortes a matarrasa, etc.

Su consideración de zona acuífera aconseja la prohibición absoluta de vertidos. En general, todas las zonas que comprenden la cuenca del río Arantzazu, entre las cumbres de Aloña-Aizkorri y Orkatzategi, hasta el límite municipal con Alava, incluyendo el enclave de Arantzazu, son susceptibles de ser incluidos en un plan especial de parques naturales de tipo comarcal que, superada la limitación de su estudio a nivel municipal, regulase, protegiere y mejorase los espacios de parques naturales a nivel regional. En esta zona, se permite sin embargo la instalación del Parque Eólico, regulado mediante la redacción de un Plan Especial.

5.2.7.- Zona Canterable

Comprende con esta calificación la cantera de Gomistegi, con la delimitación proporcionada por el Gobierno Vasco.