

## 3. OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO

### 3.1.- INTRODUCCION

El objetivo genérico en las Normas Subsidiarias vigentes, estaba dirigido hacia la búsqueda de la compactación y colmatación del área urbana, que en el caso de Oñati presentaba vacíos significativos en las zonas de soldadura entre el casco histórico y las nuevas áreas residenciales. Esta compactación y colmatación debería implicar al mismo tiempo la mejora, renovación y reurbanización del casco existente, evitando su densificación abusiva, y la destrucción de sus valores ambientales y culturales, y resolver, a través de la liberación del suelo privado, los déficits de dotaciones y equipamiento por un lado y las discontinuidades en los sistemas de espacios libres, recorridos peatonales y red viaria, por otro.

Así, se partía de la conservación estricta de los elementos de definición morfológica del casco histórico (alineaciones, perfiles, relación entre espacio público - espacio parcelario y espacio privado libre de edificación, etc) por medio de unas ordenanzas de tratamiento arquitectónico que garantizaran la preservación de los valores ambientales y definiendo un perfil (PB + 2 plantas) más ajustado a la realidad de la edificación histórica.

Este tratamiento estricto del perfil permitido ha evitado la densificación excesiva de la zona, y la proliferación de remodelaciones basadas en la sustitución de los edificios existentes. De forma coherente con estas medidas restrictivas, se declaró el conjunto del casco histórico de Oñati, área de rehabilitación integrada, de manera que pudieran utilizarse las medidas de protección y crediticias promovidas desde el Gobierno Vasco para incentivar la renovación interna de los edificios.

Otra idea que configuró significativamente la ordenación propuesta, fue la búsqueda de un enriquecimiento y una estructuración precisa del espacio urbano, objetivo que constituye un factor de calidad de vida urbana tan importante o más que los aspectos cuantitativos y funcionales de la ordenación.

Se trataba de considerar el "espacio libre" no sólo como un estándar de dotación a satisfacer, sino como un elemento arquitectónico a ordenar, formalizar y estructurar, a partir de una incorporación de los elementos del territorio sobre el que se asienta el hecho urbano, y de los elementos espaciales de la ciudad existente.

En este sentido, se buscó una estructura de espacios públicos formada por los elementos existentes en las zonas ya construidas, o por nuevos elementos, que situados en zonas de nueva creación consiguieran la inserción de éstas en una estructura general. De esta forma, el casco histórico no constituye solamente una parte fundamental en las relaciones funcionales de la trama urbana, sino que es además el embrión estructural de los nuevos crecimientos.

Esta trama básica está formada por cuatro plazas situadas en los puntos extremos de dos ejes urbanos perpendiculares entre sí. El eje este-oeste, formado por las calles del casco Kalebarria y Atzeko Kalea, en uno de cuyos extremos se ubica la Plaza de los Fueros, y en el otro extremo se coloca la nueva plaza del Area Urbanística I-17. El eje norte-sur, formado por los dos cantones que atravesando las calles del casco conectan la Plaza de Santa Marina

con la nueva plaza que constituye el centro de ordenación del ensanche del casco (Area Urbanística I-49).

Con esta misma idea estructural, se proponía el acceso central desde la primera fase de la variante, respondiendo además a una idea ornamental de superposición del acceso principal con los espacios más representativos de Oñati, por medio de un Boulevard que permitía el mantenimiento de los árboles y demás elementos arquitectónicos existentes en el camino al cementerio.

Por otra parte, esta estructuración y recuperación del espacio urbano, se complementaba con las actuaciones viarias previstas, que junto con la variante existente, harían posible la canalización del tráfico de la carretera provincial por el exterior del casco urbano, evitando de esta forma la degradación del mismo y facilitando el acceso directo de la población hacia las zonas industriales.

La presente Revisión del planeamiento general que ahora se propone se realiza con los objetivos de posibilitar nuevos crecimientos residenciales e industriales en Oñati, dando respuesta a las necesidades suscitadas en el municipio y una vez agotadas las previsiones de crecimiento contempladas en el planeamiento de referencia.

Entre las nuevas propuestas urbanísticas, las cuales se realizan en el respeto a los objetivos de compactación y estructuración urbana ya establecidos, se contempla asimismo la solución de continuidad de la variante prevista y el entendimiento de la misma como alternativa completa a la estructura viaria existente.

El trazado de esta variante, que conecta con la carretera provincial al noreste del casco, junto al barrio de Olabarrieta, circunvala el casco urbano, y a través del valle de Oñati conecta con la carretera provincial a San Prudentzio al oeste del barrio de Zubillaga, engloba y en su caso delimita, las zonas de crecimiento previstas.

Las nuevas zonas residenciales se localizan entorno al casco urbano, en áreas pendientes de desarrollo y colmatación de la estructura urbana existente y las zonas industriales se localizan, aguas abajo, y apoyadas en el corredor Oñati-San Prudentzio. Esta localización de los nuevos crecimientos es asimismo consecuente con lo dispuesto para el municipio de Oñati en el documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Alto Deba.

### **3.2.- OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCIÓN PROPUESTOS**

Como ya se ha comentado los grandes objetivos que con clara nitidez formula la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se refieren a posibilitar la calificación de terrenos para nuevos desarrollos residenciales y productivos, que permitan resolver las necesidades de crecimiento existentes en el municipio, una vez desarrolladas en su mayor parte las previsiones contempladas en el planeamiento de referencia.

### 3.2.1.- Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial

En correspondencia con los criterios y objetivos ya expuestos y referidos a la colmatación y remate de la estructura urbana existente, las grandes actuaciones residenciales previstas se localizan en áreas de ciudad, e intersticios urbanos con la capacidad de alojar nuevos crecimientos residenciales.

Es el caso de la finca de Garai, definida en su totalidad por las Normas Subsidiarias vigentes como suelo Urbanizable, y localizada al norte del casco urbano entre los barrios de Errekalde y San Lorentzo. La topografía en ladera de esta finca, así como la vinculación con la ciudad construida de cada una de sus parte aconseja la edificación mediante tipologías edificatorias en correspondencia con el carácter de cada una de las zonas donde se ubican. Se contempla de esta forma una gradación edificatoria con perfiles de planta baja y cuatro alturas para la zona baja, y la edificación de viviendas en hilera, bifamiliares y unifamiliares en parcela a medida que se asciende en la ladera.

Con esta actuación, que deberá articular la relación entre los barrios citados, se contempla asimismo el destino público del espacio delantero al edificio principal de la finca, así como del parque perimetral y su prolongación hasta la avenida de acceso a Oñati, asegurando de esta forma la consecución de un espacio público emblemático en el centro de la ciudad.

Otra actuación residencial es la prevista en el Area Urbanística II-11 (San Martinaldea), localizada al este del casco urbano y entre los parques de Olapoto y San Martín. Esta zona clasificada como suelo No Urbanizable en el planeamiento anterior, por su especial localización y relación directa con el centro urbano se considera idónea para albergar una ordenación residencial con un perfil máximo de planta baja y tres alturas que deberá asimismo articular la relación entre los parque citados.

Igualmente, se propone la ordenación residencial del área de Ugarkalde, localizada al noreste del casco urbano, junto al establecimiento de Eteo, en la zona baja y media de la ladera. En esta zona, igualmente clasificada como suelo No Urbanizable en el planeamiento anterior, se contempla una actuación residencial de remate del crecimiento urbano, apoyada en la avenida de acceso a Oñati, y con un perfil máximo de planta baja y tres alturas. en la zona alta se contempla la posibilidad de localizar edificaciones bifamiliares en parcela. Esta posibilidad se considera adecuada teniendo en cuenta además la nueva definición como suelo No Urbanizable del Area Urbanística II-9 (Orueta), antes definida como suelo Urbanizable.

Por otra parte, en suelo urbano se han revisado las determinaciones establecidas para el Area Urbanística I-34 (Kurtzekua), aumentando el aprovechamiento previsto con el objeto de posibilitar la formalización del viario al que da frente, asegurando asimismo la adecuada transición entre el casco y la zona industrial. Igualmente se contempla la posibilidad de edificar viviendas en el ámbito de Kasablanka, en los extremos de la edificación existente y con el objetivo de formalizar el espacio de calle al que da frente. Asimismo, se ha delimitado el Area Urbanística I-52 (Kurtzebide), al oeste de la finca de Garai, contemplando la edificación con un perfil máximo de planta baja y tres alturas, favoreciendo de esta forma el control visual de la ladera, así como la formalización de la fachada norte de esta calle.

Se ha contemplado asimismo, la recalificación residencial del área I.25 (Igartua), en la actualidad ocupada por una serrería a desaparecer, y que por su especial localización apoyada en la subida a Arántzazu se ha considerado la posibilidad de localizar una ordenación de edificaciones bifamiliares en correspondencia con la morfología y características del terreno.

Por último, y al igual que lo ya establecido para el núcleo rural de Zubillaga, se ha delimitado el Area Urbanística de Olabarrieta con el objetivo de consolidar este núcleo y regular las condiciones de posibles futuras edificaciones.

Descontando las viviendas que se calculan como capacidad potencial de las zonas residenciales de origen rural (Zubillaga y Olabarrieta), ya que se trata de una capacidad teórica sujeta más bien a la demanda de crecimiento de los propios núcleos rurales, las actuaciones descritas representan un total de 1.048 nuevas viviendas.

Este incremento, unido a las previsiones contempladas en el planeamiento anterior y pendientes de desarrollo o en ejecución, incluidas en las Areas Urbanísticas I-17 (Kalegoiena), I.20<sup>1</sup> (Lekunbarri) y I-49 (Bidebarrieta), hacen un total de 1.205 nuevas viviendas.

La capacidad del suelo residencial previsto por Areas Urbanísticas queda recogida en el siguiente cuadro:

Area Urbanística	Denominación	Viviendas			
		Existentes	Derribos	Nuevas	Total
I.17	Kalegoiena	2	-	85	87
I.20 <sup>1</sup>	Lekunbarri	72	-	40	112
I.25	Igartua	-	-	16	16
I.34	Kurtzekua	9	-	60	69
I.35	Kasablanka	85	-	90	175
I.49	Bidebarrieta	382	-	32	414
I.51	Lazarraga	2	2	172	172
I.52	Kurtzebide	5	-	28	33
I.53	Olabarrieta	30	-	34	64
<b>Total Suelo Urbano</b>		<b>587</b>	<b>2</b>	<b>557</b>	<b>1.142</b>
II.2	Kirrukua	4	-	76	80
II.10	Ugarkalde	-	-	300	300
II.11	S.Martinaldea	-	-	306	306
<b>Total Suelo Urbanizable</b>		<b>4</b>	<b>-</b>	<b>682</b>	<b>686</b>
<b>TOTAL</b>		<b>591</b>	<b>2</b>	<b>1.239</b>	<b>1.828</b>

Esta previsión de 1.205 nuevas viviendas (1.219 incluyendo el potencial de viviendas previsto para el núcleo rural de Olabarrieta), no sobrepasa el techo máximo de 1.658 viviendas establecido en aplicación de los criterios definidos por las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, y se considera adecuada teniendo en cuenta la evolución de la concesión de licencias durante los años de desarrollo del planeamiento

anterior y la necesidad de proponer una oferta variada de operaciones residenciales que faciliten la gestión y desarrollo de las necesidades residenciales del municipio.

### **3.2.2.- Segundo Objetivo: Suelo Destinado a Actividades Productivas**

En la actualidad los usos industriales en el municipio de Oñati se localizan a lo largo del corredor Oñati-San Prudentzio, tomando como eje del asentamiento industrial la carretera comarcal. Las instalaciones industriales más antiguas se ubican inicialmente en torno al núcleo de Zubillaga, y en el acceso al casco de Oñati, planteando un modelo inicial bipolar al ocupar los dos puntos extremos del valle.

En los últimos años, las instalaciones más recientes e importantes ocupan de forma indiscriminada el valle existente entre ambos núcleos, asentándose de forma dispersa en los terrenos más fácilmente asequibles, e iniciando así un proceso de ocupación del territorio cuyo nexo de unión y estructuración está constituido casi exclusivamente por el eje viario de la carretera San Prudentzio-Oñati.

Por otra parte, este proceso de ocupación dispersa del valle ha posibilitado el mantenimiento de gran número de caseríos y edificaciones destinadas a usos rurales. Esta situación actual de coexistencia entre los usos industriales y rurales se ha demostrado como instrumento eficaz de control y regulación de cada uno de los asentamientos industriales y ha posibilitado el reconocimiento y de alguna forma, la preservación de la estructura del territorio soporte de este asentamiento.

Desde el presente documento se propone el mantenimiento de los criterios ya definidos en las Normas Subsidiarias en revisión, dirigidos a consolidar las instalaciones industriales ya asentadas, favoreciendo el proceso de ocupación industrial del valle de Oñati a lo largo de la carretera Oñati-San Prudentzio, y manteniendo la actual situación de coexistencia entre los usos referidos.

Se propone la calificación industrial del Area Urbanística II-12 (Munazategi), ámbito comprendido entre las áreas urbanísticas I-42 (Garibai) y I-54 (Dolaetxe), y que limita al norte con el río Aránzazu y al sur con el trazado de la variante propuesta. Además de esta actuación, en el corredor Oñati-San Prudentzio se proponen algunas correcciones de las determinaciones urbanísticas ya definidas dirigidas a posibilitar futuras pequeñas ampliaciones y una mejor adaptación de las mismas.

Con las actuaciones expuestas se contempla la colmatación de los terrenos disponibles en el corredor Oñati-San Prudentzio. Se califican con estos criterios un total de 934.165 m<sup>2</sup> de suelo destinado al uso industrial. La superficie bruta total calificada en Areas Urbanísticas industriales en el planeamiento en revisión ascendía a 792.501 m<sup>2</sup>. En la actualidad estas zonas industriales, a excepción del Area Urbanística II-4 (Zugaztui), se encuentran en su mayor parte ya desarrolladas o deben considerarse como reserva indispensable para absorber las necesidades de ampliación y desarrollo de las empresas existentes en el municipio.

En el presente planeamiento, como suelo de nueva calificación industrial se definen las Areas Urbanísticas II-12 (Munazategi) y II.14 (Urrutxu), que junto con el Area Urbanística

II-4 (Zugaztui), contabilizan una superficie bruta total de 229.094 m<sup>2</sup>, superficie considerada necesaria con el objetivo de posibilitar nuevos asentamientos industriales en el municipio.

Teniendo en cuenta el ratio general de 240 m<sup>2</sup>/suelo bruto, establecido como media para la comarca en el documento de criterios y objetivos del Plan Territorial Parcial del Alto Deba, la capacidad de empleo prevista para la totalidad del suelo calificado como industrial en el término municipal de Oñati de cifra en 3.892 empleos.

Por otra parte, ya en el planeamiento en revisión se definía para el Area Urbanística I-36 (Ibarra) la calificación general de equipamiento comunitario, contemplando de esta forma la posibilidad de ubicar en un lugar estratégico y de relación directa con el centro urbano, las nuevas necesidades que pudieran surgir en el período de aplicación de las Normas.

Esta previsión se realizaba igualmente en el conocimiento de que el aparato productivo debe ir acompañado de un gran esfuerzo en formación, investigación y reciclaje profesional. Los centros universitarios y docentes deben contribuir de forma sólida a la búsqueda de soluciones económicas en este territorio a través de una profunda integración en el tejido productivo.

En el momento actual se demuestra necesario potenciar el desarrollo sostenible de las actividades económicas tradicionales de la zona apoyando la recualificación industrial y las alternativas de actividad terciaria en detrimento de las instalaciones extensivas que deberán de posicionarse en los territorios colindantes (con mayor disponibilidad superficial) estableciendo para ello los necesarios mecanismos de cooperación entre centros productivos y logísticos.

Por lo tanto y con el objetivo de dar respuesta eficaz a estas necesidades, se mantiene la delimitación del Area Urbanística I-36 (Ibarra), posibilitando de esta forma disponer del suelo necesario en el momento que el municipio defina el programa concreto de equipamiento dotacional a ubicar. Asimismo, se define el Area Urbanística II-14 (Urrutxu), con la calificación de industrial destinada a la ubicación de actividades de innovación tecnológica, en correspondencia con los objetivos señalados.